



Aalborg Universitet

AALBORG UNIVERSITY  
DENMARK

**Trivsel og Boligform. Beslutningsprocesanalysen - PROCES, ARKITEKTUR, TRIVSEL**  
*Pilotprojekt, case 1*

Knudstrup, Mary-Ann; Hovgesen, Henrik Harder

*Publication date:*  
2007

*Document Version*  
Også kaldet Forlagets PDF

[Link to publication from Aalborg University](#)

*Citation for published version (APA):*  
Knudstrup, M-A., & Hovgesen, H. H. (2007). *Trivsel og Boligform. Beslutningsprocesanalysen - PROCES, ARKITEKTUR, TRIVSEL: Pilotprojekt, case 1*. (2. udg.) Servicestyrelsen.

**General rights**

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal -

**Take down policy**

If you believe that this document breaches copyright please contact us at [vbn@aub.aau.dk](mailto:vbn@aub.aau.dk) providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Trivsel og Boligform:

Beslutningsprocesanalysen

– PROCES, ARKITEKTUR, TRIVSEL

Pilotprojekt, CASE 1. Mary-Ann Knudstrup & Henrik Harder Hovgesen

Publikationen er udgivet af Servicestyrelsen  
Skibhusvej 52B, 3  
5000 Odense C  
Tlf: 72 42 37 00  
E-mail: [servicestyrelsen@servicestyrelsen.dk](mailto:servicestyrelsen@servicestyrelsen.dk)  
[www.servicestyrelsen.dk](http://www.servicestyrelsen.dk)

Tryk: Servicestyrelsen

1. oplag, 100 stk.

Indhold udarbejdet af Mary-Ann Knudstrup og Henrik Harder Hovgesen, Arkitektur og Design Aalborg Universitet.  
for Servicestyrelsen. (2 udg.) Januar 2007

Der kan frit citeres fra rapporten med angivelse af kilde.

ISBN: 978-87-92031-68-6

# Forord

”Trivsel og Boligform” er et tværfagligt forskningssamarbejde, som forestås af projektleder Mary-Ann Knudstrup på Institut for Arkitektur & Design, Aalborg Universitet og CAST på Syddansk Universitet ved programleder Kurt Møller. Projektet er finansieret af Servicestyrelsen.

Formålet med projektet Trivsel og Boligform er at tilvejebringe forskningsbaseret viden om trivselsmæssige aspekter af fysiske, boligmæssige forhold i plejeboligen.

Beslutningsprocesanalysen - PROCES, ARKITEKTUR, TRIVSEL er et delprojekt under dette tværfaglige forskningsprojekt. Beslutningsprocesanalysen består af 5 delprojekter hvoraf 4 er casestudier og det femte er et komparativt studie af de fire cases. Nærværende rapport kaldet; *Beslutningsprocesanalysen - PROCES, ARKITEKTUR, TRIVSEL, Pilotprojekt CASE 1* er et ud af de i alt 4 casestudier. Et vigtigt element i projektet er igennem beslutningsprocesanalysen at afdække, hvor de forskellige beslutninger om de boligmæssige forholds betydning for ældres trivsel i plejeboligen ligger i det samlede procesforløb. For at afdække dette, gennemføres der empiriske undersøgelser via casestudier, som specifikt belyser, hvornår i processen disse beslutninger tages, og hvilke forhold, beslutningstagerne mener, har trivselsmæssige betydning for den kommende beboer.

Jeg vil gerne takke de mange personer og kommunale forvaltninger, som velvilligt har medvirket i casestudierne, herunder; bygherre, personale, politikere, brugere (ældre rep.), embedsmænd, rådgivere, arkitekter mfl.. Endvidere vil jeg gerne takke de studentermedhjælpere der har udskrevet interviewene.

Mary-Ann Knudstrup  
Januar 2007



# Indhold

<b>Forord.....</b>	<b>3</b>
<b>1.0 BAGGRUND OG FORMÅL .....</b>	<b>7</b>
1.1 Beslutningsprocesanalysen – PROCES, ARKITEKTUR, TRIVSEL .....	7
1.2 Præsentation af pilotstudiet, case 1.....	7
<b>2.0 UNDERSØGELSE OG METODE .....</b>	<b>11</b>
2.1 Undersøgelsesdesign og afgrænsning.....	11
2.2 Undersøgelsesmetode.....	12
2.3 Trivselsskabende fysiske/ arkitektoniske elementer i en plejeboligbebyggelse .....	17
2.4 Interviewtype og baggrund.....	20
<b>3.0 RESULTATER - CASE 1 .....</b>	<b>23</b>
3.1 Beliggenhed.....	26
3.2 Plejeboligbebyggelsens hovedkoncept.....	28
3.3 Bebyggelsestype, boligtype.....	32
3.4 Tilgængelighed.....	35
3.5 Fællesområder .....	38
3.6 Indretning og teknologi .....	42
3.7 Farver, lys, udformning og materialer .....	45
3.8 Udearealer .....	49
<b>4.0 DISKUSSION .....</b>	<b>53</b>
4.1 At afdække, hvor de forskellige beslutninger om de boligmæssige forholds betydning for ældres trivsel i plejeboligen ligger i det samlede procesforløb.....	53
4.2 At afdække hvornår i processen disse beslutninger tages.....	53
4.3 At afdække hvilke forhold, beslutningstagerne mener, har trivselsmæssig betydning for den kommende beboer.....	57
<b>5.0 KONKLUSION.....</b>	<b>61</b>
<b>BILAG – DOKUMENTANALYSE .....</b>	<b>65</b>



# 1.0 BAGGRUND OG FORMÅL

## 1.1 Beslutningsprocesanalysen – PROCES, ARKITEKTUR, TRIVSEL

### 1.2 Præsentation af pilotstudiet, case 1

#### 1.1 Beslutningsprocesanalysen – PROCES, ARKITEKTUR, TRIVSEL

Pilotprojektets mål er:

- at frembringe forskningsbaseret viden om trivselsmæssige aspekter ved boligmæssige elementer i plejeboligbebyggelser, som kan anvendes af beslutningstagere i danske kommuner i forbindelse med etablering af plejeboligbebyggelser for ældre
- at afdække, hvor de forskellige beslutninger om de boligmæssige forholds betydning for ældres trivsel i plejeboligen ligger i det samlede procesforløb
- at afdække hvornår i processen disse beslutninger tages, samt
- at afdække hvilke forhold beslutningstagerne mener, har trivselsmæssig betydning for den kommende beboer.

Det samlede formål for projektet PROCES, ARKITEKTUR, TRIVSEL er at frembringe primær empirisk viden for:

- opstilling af beslutningsprocessens indhold og forløb

- komparativt at sammenligne fire konkrete byggesagers beslutningsprocesforløb, samt

- at angive hvilke valg af trivselsmæssig betydning der foretages hvornår og af hvem i processen

### 1.2 Præsentation af pilotstudiet, case 1

Plejeboligbebyggelsen, der er udvalgt, er beliggende i en større provinsbyer i Danmark, tæt på centrum, i randen af et eksisterende villaområde. Grunden, plejebolig-bebyggelsen er beliggende på, er en tidligere erhvervsgrund med eksisterende træbeplantning. Idéen til at bygge plejeboliger i området fremkom officielt i 1998, og plejeboligerne blev færdiggjort til indflytning i januar 2005.

Ankomst til plejeboligbebyggelsen sker via en sti fra villavejen eller via parkeringspladsen, som ligger ved plejeboligbebyggelsens hovedindgang. Fra parkeringspladsen er der via et lille torv direkte adgang til bebyggelsens hovedindgang. Ved bygningens hovedindgang findes et vindfang, hvor beboerne har deres private postkasser. Fra hovedindgangen og vindfanget kommer man ind i en tværgående, overdækket glasgang, hvorfra der er let adgang til fællesrum for hele plejeboligbebyggelsen, og via glasgangen kan man bevæge sig videre til de forskellige boenheder. Op til denne



overdækkede glasgang, og synligt for alle der kommer fra ankomstsiden, ligger plejeboligbebyggelsens lederkontor. Endvidere er det herfra muligt at nå til stedfortræderens kontor.

Hoveddisponeringen af bebyggelsen er som en "kamstruktur", hvor der i ryggen af kammen, eller som rygrad i bebyggelsen, findes en række fællesfunktioner og den overdækkede glasgang til de fem boenheder.

Boenhederne er fordelt på henholdsvis to lejlighedsfløje på to etager og en lejlighedsfløj på en etage. Der er anlagt haveanlæg ved plejeboligbebyggelsen, så hele grunden er udnyttet, og en række store træer er bibeholdt.

Umiddelbart i forbindelse med bebyggelsens hovedindgang og foyer, er der i stueetagen etableret et centralt aktivitetslokale og festsal med plads til 70 personer. Her findes som nævnt fællesrum for hele plejeboligbebyggelsen i form af kontorer, og til det store aktivitetslokale findes anretterkøkken, depot, garderobe, toiletter og rengøring. Disse fællesarealer er servicearealer.

Aktivitetslokalets tilknytning til ankomstrådet giver både i det daglige og ved større arrangementer naturlig mulighed for at inddrage de udendørs terrasser, der er ved aktivitetslokalet. På 1. sal er bygget et stort baderum med badekar, som kan benyttes af alle beboere. Idéen er, at beboerne kan nyde et varmt velduftende karbad, mens de lytter til afslappende musik.

Plejeboligbebyggelsen består af i alt fem boenheder, heraf fire boenheder med ti boliger og en boenhed med otte boliger. Den ene af boenhederne med ti boliger er for senildemente beboere, og en anden boenhed er total røgfri. Boenhederne tilbyder hver beboer en separat

bolig med stue m/ værelse (opdelt af flytbar skillevæg), bad/toilet og køkkenniche.

Til boligerne i blokkene på to etager er der i stueetagen direkte adgang til egen lille terrasse og 1. sal er med franske altaner. Boenhederne har alle fælles opholdsarealer med køkken, spise- og opholdsstue, terrasse eller altan, bryggers/depot/vaskeri samt personalegarderobe. Der er etableret en mindre opholdsniche i gangforløbene, der forbinder boligerne i de enkelte boenheder. Boligerne har pulterrum placeret i kælderen.

Plejeboligbebyggelsen fremtræder lys og åben indvendigt som udvendigt. Facaderne er opført i glas suppleret med murværk i lyse farver. Indvendigt er der ligeledes valgt materialer i lyse farver til aptering af bygningen samt i køkkener, toiletter og generelt på gulve og vægge m.m.

Plejeboligbebyggelsen indeholder 48 boliger. Heraf er 46 1-rums boliger på ca. 70 m<sup>2</sup>, husleje pr. mdr. ca. 5.000 kr., indskud ca. 21.000 kr. Der er to 2-rums boliger på ca. 80 m<sup>2</sup>, - husleje pr. mdr. ca. 5.500 kr., indskud ca. 24.000 kr. (2004 priser). Plejeboligbebyggelsens samlede areal er på ca. 3.700 m<sup>2</sup> og grundens areal på 7.700 m<sup>2</sup>.

### **Forløbet omkring beslutningsprocessen i den konkrete case var følgende:**

Lokalområdet nedsatte en uformel idégruppe. Denne idégruppe arbejder med en række visioner for et plejeboligbyggeri i lokalområdet, frem til den formelle projektgruppe bliver nedsat, og det formelle beslutningsprocesforløb bliver igangsat af kommunens byråd. Idégruppen udarbejder et oplæg og laver en brugerundersøgelse.

Den formelle projektgruppe nedsattes i et samarbejde mellem kommune og den private

bygherre og påbegynder sit arbejde i ide- og planlægningsfasen. I den forbindelse vælges arkitekter/teknikere, der skal projekterer byggeriet, ved prækvalificering. Denne projektgruppe tager udgangspunkt i idégruppens arbejde. Idégruppens arbejde og hovedkoncept bliver bearbejdet, men en række beregninger viser, at det ville blive for dyrt at gennemføre byggeriet af idégruppens oprindelige hovedkoncept. I stedet vælger projektgruppen et alternativt hovedkoncept udarbejdet af arkitekttrådgiverne, hvor prisen passer med det anlægsbudget, der er lagt for plejeboligbebyggelsen, og som ligger til grund for skemagodkendelsen.

Det godkendte alternative hovedkoncept er særdeles gennearbejdet; der ligger fx farveforslag mm., derfor følger en kort projekteringsfase, hvor projekteringsmaterialet bearbejdes, så det kan fungere som grundlag for et udbud i en egentlig fagentreprise. Fagentrepriseformen vælges, fordi det vurderes af rådgiverne, at dette vil give de bedste muligheder for at styre kvalitet og økonomi under den sidste del af beslutningsprocesforløbet.

Efter licitationen nedsattes en ny formel projektgruppe, og ud af denne projektgruppe nedsattes en delgruppe, en såkaldt rådgivergruppe, som følger projektet, til det bliver leveret til den private bygherre. Plejeboligbebyggelsen bliver udbudt i offentlig licitation - i dette tilfælde en traditionel fagentreprise. Projektgrupperne før og efter licitationen er sammensat efter kommunens retningslinier for opførelsen af kommunale plejeboligbebyggelser og havde her en formel identisk sammensætning, dog var enkelte aktører udskiftet. I den forbindelse spiller arkitekten en meget central rolle som proceskonsulent og som den, der fysisk præsenterer løsninger i form af skitser og tegninger.

Arkitekten er i denne case 1 en gennemgående aktør, der i nært samarbejde med bygherren kunne omsætte ord og tanker til fysiske elementer. Med udgangspunkt i skitser var det hans opgave at formulere de fysiske kompromiser mellem aktørerne og de endelige løsninger ved at give dem form. Med sin uddannelsesmæssige erfaring og faglige professionelle baggrund stod arkitekten både som en forløser af beslutningsprocessens beslutninger, men også som en ”bagstopper”, som måtte afvise idéer, der ikke var realiserbare.



## 2.0 UNDERSØGELSE OG METODE

### 2.1 Undersøgelsesdesign og afgrænsning

### 2.2 Undersøgelsesmetode

### 2.3 Trivselsskabende fysiske/arkitektoniske elementer i en plejeboligbebyggelse

### 2.4 Interviewtype og baggrund

#### 2.1 Undersøgelsesdesign og afgrænsning

For at sikre, at interviewede aktørers udsagn er af høj kvalitet, er der udvalgt en case, en plejeboligbebyggelse, der er taget i brug indenfor 18 måneder. Plejeboligbebyggelsen er beliggende i en større dansk provinsby. Casen tilhører den gruppe af plejeboligbebyggelser, der kan kategoriseres i forhold til forskningsprojektets udgangspunkt.

Af andre kriterier opfylder denne case:

- Plejeboligbebyggelsens hovedstruktur repræsenterer en kamstruktur, jævnfør den typologisering der er lavet i forbindelse med forskningsprojektet (Knudstrup, Møller og Kristensen 2004).
- Geografi; større provinsby i Danmark
- Privat bygherre; en boligforening skal være bygherre til plejeboligbebyggelsen og servicearealet
- Traditionel rådgivning; arkitekter/teknikere, der projekterer byggeriet, skal være valgt i planlægningsfasen ved prækvalificering

- Udbudt i offentlig licitation; projektet skal udbydes i en offentlig konkurrence, i dette tilfælde en traditionel fagentreprise

- Størrelse; 48 boliger med tilhørende service og fælles arealer på i alt ca. 3.700 m<sup>2</sup>, samt

- Pris; 50,6 mio. kr.

Til caseudvælgelseskriterierne knytter sig en række antagelser. Ved at vælge cases fra forskellige dele af Danmark og forskellige størrelser af byer er det muligt at vurdere, om der er forskellige formelle rammer for procesforløbet. Men det er ikke hensigten med nærværende projekt at lave en oversigt over alle typer af samarbejdsformer, der findes.

Ved at vælge cases med forskellige typer af bygherrer og forskellige former for organisering og samarbejdsformer af forløbet frem til plejeboligbebyggelserne opføres er det muligt at vurdere, om der er forskel på den måde, de respektive samarbejdspartnere, der er knyttet til realiseringen af plejeboligbebyggelser, er knyttet til og indgår i beslutningsprocessen.

Samtidig er det muligt at fokusere på karakteren af rådgivning tilknyttet beslutningsprocessen, og det er muligt at vurdere aktørernes og rådgivernes betydning for valg af løsninger. I

den sammenhæng er det nærliggende at beskrive procesforløbet og dermed give mulighed for at vurdere aktørernes indflydelse på beslutningsprocessen i de valgte plejeboligbebyggelser. Endelig er det ved at fokusere på pris og størrelse på plejeboligbebyggelserne muligt at vurdere, om disse elementer har indflydelse på beslutningsprocessen.

Den konkrete case er udvalgt med udgangspunkt i ovennævnte karakteristika. Denne case suppleres med en række andre cases med tilhørende case rapporter, der vil komplementere data og konklusioner i nærværende case. Således er det muligt at diskutere principielle temaer i forholdet mellem beslutningsproces og trivselsmæssige aspekter ved boligmæssige elementer i plejeboligbebyggelser i forbindelse med realisering af nye danske plejeboligbebyggelser.

Denne case indgår med andre ord i et fler-case design (Mehlbye 1993, Yin 1993).

Der er tale om et valg af en "paradigmatisk case", dvs. en case, der med sin struktur og indhold fungerer som en repræsentant for det område, casen vedrører (Mehlbye 1993 s. 64), se ovennævnte kriterier. I den forbindelse er det vigtigt at understrege at ved at vælge casestudiet som undersøgelsesmetode, er det ikke muligt direkte at eftervise konkrete kausale sammenhænge, som det kendes fra en mere traditionel empirisk-analytisk videnskabs-tradition, men fokus er derimod på mere procesorienterede forhold, hvilket vurderes at være i overensstemmelse med forsknings-projektets metodiske udgangspunkt.

I den forbindelse forekommer definitionen på en case formuleret i bog af (Yin (2003)) relevant i denne sammenhæng:

"The essence of a case study, the central tendency among all types of case study is that it

tries to illuminate a decision or set of decisions: why they were taken, how they were implemented, and with what result." (Schramm 1971, emphasis added)

## 2.2 Undersøgelsesmetode

Den enkelte caseundersøgelsesmetode er opdelt i fire dele, bestående af dataindsamling, -behandling, -analyse og -præsentation.

A. Først tages der kontakt til den relevante kommune/plejeboligbebyggelse for at forespørge, om det er muligt at gennemføre en undersøgelse. Derefter indhentes dokumenter og tegninger mm. fra byggesagen - i alt over 500 siders dokumenter til nærværende case. Med udgangspunkt i gennemgangen af sagsdokumenterne i den enkelte case arrangeres et indledende møde og eventuelt interview samt besøg i bebyggelsen. Efterfølgende findes de gennemgående aktører indenfor de forskellige fagligheder og disse kontaktes for deltagelse i projektet. Herefter arrangeres en række fokusgruppeinterview, og i det omfang det skønnes nødvendigt suppleres de med enkelte interview med relevante repræsentative centrale aktører.

B og C. Enkeltinterview og fokusgruppeinterview transskriberes efterfølgende, og analyseres sammen med sagsdokumenter.

D. Caserapporten udarbejdes med udgangspunkt i forskningsprojektets problemstillinger. Der er foretaget en anonymisering af deltagerne, og i den efterfølgende transskribering er der anvendt generelle aktørbetegnelser i interviewene. I den konkrete case er der foretaget følgende interview jfr. tabellen nedenfor:

Tabel. oversigt over udførte interview i casen

<b>Interview</b>	<b>Aktør</b>	<b>Status</b>
Afdækkende interview	Embedsmand, byggesagskonsulent	Interviewcitater ikke brugt i rapport
Afdækkende interview	Medarbejder, plejehjemsleder plejehjemssouschef	Interviewcitater ikke brugt i rapport
Fokusgruppeinterview I.	Embedsmand, områdelederrep. Medarbejder, plejehjemslederrep. Brugerrep., ældrerådsrep. Medarbejder, distriktsterapeutrep.	Citater brugt i rapport
Fokusgruppeinterview II.	Rådgiver, arkitekt Rådgiver, bygherrerådgiver (ingeniør) Brugerrep., ældrerådsrep. Medarbejder, plejehjemslederrep. Privat bygherre Embedsmand, byggesagskonsulent	Citater brugt i rapport
Enkelt interview	Rådgiver, arkitekt	Citater brugt i rapport

Tabel. oversigt over casens aktører

Oversigt over aktørernes interviewdeltagelse (interviewcitater anvendt i rapport er hentet herfra):								
Fase i processen	Embedsmand, områdelederrep.	Medarbejder, distrikterapeutrep.	Brugerrep, ældrerådsrep.	Medarbejder, plejehjemslederrep.	Rådgiver, arkitekt	Privat bygherre	Rådgiver, bygherre-rådgiver	Embedsmand, bygge-sagskonsulent
0. Den uformelle fase	Fokusgruppe-interview I	Fokusgruppe-interview I	Fokusgruppe-interview I	Fokusgruppe-interview I				
1. Ide- og planlægningsfasen		Fokusgruppe-interview I	Fokusgruppe-interview I + II	Fokusgruppe-interview I + II	Fokusgruppe-interview II	Enkelt interview	Fokusgruppe-interview II	Fokusgruppe-interview II
<b>Skema A</b>								
2. Projekteringsfasen			Fokusgruppe-interview II	Fokusgruppe-interview II	Fokusgruppe-interview II	Enkelt interview	Fokusgruppe-interview II	Fokusgruppe-interview II
3. Udbuds- og kontraktfasen								
<b>Skema B</b>								
4. Udførelsesfasen			Fokusgruppe-interview II	Fokusgruppe-interview II	Fokusgruppe-interview II	Enkelt interview	Fokusgruppe-interview II	Fokusgruppe-interview II
5. Afleveringsforretning og garantiperiode.								
<b>Skema C</b>								

De afdækkende interviews er ikke direkte brugt i rapporten men i forbindelse med den indledende research af casen. Fokus i databehandling og den efterfølgende dataanalyse er på casematerialet, som består af sagsmapper, sags- og byggesagsreferater, sagsforløb/tidsskemaer og tegninger mm. Dette materiale gennemgås og bruges også som udgangspunkt for de fokusgruppeinterviews, der skal tages med de involverede aktører. Materialet gennemgås og systematiseres kronologisk i en forløbsbeskrivelse og her bruges de afdækkende interviews til at understøtte og supplere det øvrige data-/casemateriale. I den forbindelse udarbejdes tidsmæssige forløb med angivelser af:

1. hvilke overvejelser/drøftelser, der har fundet sted
2. hvilke beslutninger og valg, der er truffet
3. om beslutningerne har kunnet ændres hvis nødvendigt, herunder identifikation af 'point-of-no-return' beslutninger
4. hvilken viden om boligudformning og indretning, som kan sættes i relation til de fysiske, arkitektoniske trivselselementer, som anvendes i de enkelte faser i forløbet. Dette skal senere bruges til en sammenstilling af væsentlige sammenfald og forskelligheder i de forskellige projekter/cases.

Til brug for analysen, og for at kunne udpege de konkrete aktører i processen og få en bedre forståelse af faserne, indsamles sagsmapper samt beslutningsreferater fra møder mellem de implicerede aktører. Dette sker for alle de forskellige faser, og inden interviewene foretages og tilrettelægges. Hensigten med dette er at få en bedre og dybere forståelse for procesforløbet.

Følgende materiale vil være relevant at gennemgå:

- Planlægningsmateriale
- Sagsmapper (ældre- og handicap forvaltningen, teknisk forvaltning og evt. rådgiver, projektleder)
- Beslutningsreferater fra brugerrep.-møder
- Udvalgte byrådsreferater
- Tegningsmateriale
- Andet rådgivermateriale
- Tidsplaner mm.

Der er arbejdet med følgende faseinddeling i pilotprojektet:

(0. Den uformelle fase)

1. Ide- og planlægningsfasen
2. Projekteringsfasen
3. Udbuds- og kontraktfasen
4. Udførelsesfasen
5. Afleveringsforretning og garantiperiode.

Det er den samme opbygning, som findes i (K Fisker 2002), dog suppleret med den uformelle fase som i (Knudstrup og Hovgesen 2006).

Beslutningsprocesforløbets faser i de enkelte cases kan også samles omkring en række økonomiske beslutninger, idet der ind over den konkrete case ligger et strukturerende lag af procesforløbet, som er struktureret omkring budget- og regnskabsgodkendelsen hos kommunen og i byrådet (skema A, B og C godkendelserne), og som følger de gældende statslige vejledninger.

Af denne årsag er projektfaserne i procesforløbet angivet i forhold til disse skemagodkendelser, dvs. 1. Ide- og planlægningsfasen efterfølges af en skema A godkendelse. 2. Projekteringsfasen og 3. Udbuds- og kontraktfasen efterfølges af en skema B godkendelse og 4. Udførelsesfasen samt 5. Afleveringsforretning og garantiperiode efterfølges af en skema C godkendelse.



**Fakta boks: Vejledning om sociale tilbud til ældre m.fl.. VEJ nr 59 af 06/03/1998 (Gældende) - <http://www.socialjura.dk/index.php?id=3087> weblink dateret 2006.05.02**

#### 6. Støtteproceduren

229. Det er som tidligere nævnt kommunalbestyrelsen, som vurderer behovet for almene ældreboliger i kommunen. Er der tale om amtskommunale almene ældreboliger, er det amtsrådet, som vurderer behovet.

Kommunalbestyrelsen varetager endvidere sagsbehandlingen og meddeler tilsagn om støtte til almene ældreboliger. Er der tale om amtskommunale almene ældreboliger, meddeler kommunalbestyrelsen tilsagn på amtskommunens vegne. Kommunalbestyrelsens medvirken er alene af teknisk administrativ karakter. Kommunalbestyrelsen kan således kun afslå at meddele tilsagn til amtskommunale almene ældreboliger, hvis mere end 2 pct. af det samlede antal støttede boliger i kommunen ikke er udlejet.

Kommunalbestyrelsen/amtsrådet kan:

- stille krav og fastsætte vilkår for tilsagn om støtte,
- godkende byggeriet og dets anskaffelsessum inden igangsætning, og
- godkende byggeriets endelige anskaffelsessum på grundlag af byggeregnskabet.

Kommunalbestyrelsen/amtsrådet fører tilsyn med, at opførelse og finansiering af boligerne sker efter de gældende regler.

Til brug for ansøgning om støtte har Boligministeriet udarbejdet skema A, B og C, som anvendes i forbindelse med kommunalbestyrelsens sagsbehandling.

Kommunalbestyrelsen giver på statens vegne tilsagn om ydelsesstøtte som omtalt i afsnit 9.3. om finansiering. Kommunalbestyrelsen giver endvidere tilsagn om kommunelån og den kommunale garanti som omtalt i afsnit 9.3. om finansiering. Er der tale om amtskommunale almene ældreboliger, afgiver kommunalbestyrelsen tilsagn på amtsrådets vegne.

Når kommunalbestyrelsen/amtsrådet har påset, at samtlige vilkår for meddelelse af støtte er overholdt, afgiver kommunalbestyrelsen et skriftligt tilsagn om støtte indeholdende eventuelle vilkår (skema A).

Alle tilsagn skal indberettes til BOSSINF (Boligministeriets elektroniske indberetningssystem).

Efter at licitation er gennemført, godkender kommunalbestyrelsen - for amtskommunale almene ældreboliger på amtsrådets vegne - skriftligt den forventede anskaffelsessum, inden byggeriet påbegyndes (skema B).

Hvis byggeregnskabet opfylder kravene og vilkårene for offentlig støtte, godkender kommunalbestyrelsen - for amtskommunale almene ældreboliger på amtsrådets vegne - skriftligt det endelige byggeregnskab, herunder størrelsen af kommunelån, ydelsesstøtte og garanti (skema C).

## 2.3 Trivselsskabende fysiske/arkitektoniske elementer i en plejeboligbebyggelse

Målene for Beslutningsprocesanalysen - PROCES, ARKITEKTUR, TRIVSEL er blandt andet, at frembringe forskningsbaseret viden om trivselsmæssige aspekter ved bolig-mæssige elementer i plejeboligbebyggelser, samt at identificere hvad der forstås ved dette. I den forbindelse er dataindsamling, -behandling, -analyse og -præsentation opbygget omkring disse udvalgte trivsels elementer:

**A. Beliggenhed:** Hvilke overvejelser har der været omkring beliggenheden, fx i forhold til bymæssig kontekst, efterspørgsel, udsigt, byliv, ro eller aktivitet?

**B. Plejeboligbebyggelsens hovedkoncept:** Hvilke tanker ligger til grund for det hovedkoncept, der er valgt for den samlede bebyggelse dvs. den overordnede disponering af de forskellige funktioner i bebyggelsen?

**C. Bebyggelsestype, boligtype:** Bebyggelsen består af en samling private lejeboliger samt en række fællesrum og -arealer. Hvilke overvejelser har der været omkring hvor meget, der skal være privat og hvor meget af det bebyggede areal, der skal være fælles? Hvilke overvejelser har der været over størrelsen af beboernes private boliger (1, 1½, 2 værelses boliger)?

**D. Tilgængelighed:** Hvilke ønsker har der været til tilgængeligheden og det, at det skal være sikkert at bevæge sig inde såvel som på udearealerne og i forhold til boligens placering i etager?

**E. Fællesområder:** Hvilke fællesområder er ønsket i bebyggelsen, såsom opholdsnicher,

fællesstue, køkken og spiseplads samt trænings/terapi rum mv. og hvorfor?

**F. Indretning af boligen og fællesarealerne:** Er der stillet særlige krav til, hvordan boligerne kan indrettes? Er der stillet andre krav som fx en særlig stemning eller andet? Er der valg af egne møbler i de private boliger og på fællesarealerne? – og hvorfor?

**G. Farver og lys:** I fællesrum og boligen. Hvilke overvejelser har der været i forhold til lys og farver i boligen? Hvad har her været vigtigt i forhold til fx sol/skygge?

**H. Udformning:** Har der været overvejelser om proportioner, placering af døre, vinduer og gangarealer? Hvilke hensyn er taget til fx funktionalitet, møblering, materialer og rumlige kvaliteter?

**I. Udearealer:** Hvilke overvejelser har der været med hensyn til udearealerne? Fx direkte adgang fra egen bolig; terrasse, altan, fælles haveanlæg, sociale mødesteder, solplads og sansehave? Egen eller fælles terrasse, altan, haveanlæg, muligheden for at bevæge sig rundt, sociale mødesteder, slikke solskin, få vinden i ansigtet og få sansepåvirkninger gennem farver, dufte og mærke jord og planter med fingrene. Har det været under overvejelse?

**J. Teknologi:** Har der været krav til komforten i fællesområder og i boligerne, herunder indeklima, luftkvalitet, lyd-kvalitet og lyskvalitet? Har der været overvejelser om brug af hjælpemidler og anvendelse af teknologi som Smart Home teknologi såsom automatiske døråbnere, åbning af vinduer, træningsapparater, kranløft mm.

Af overskuelighedshensyn er enkelte af disse trivselsmæssige aspekter ved bolig-mæssige

elementer i den endelige datapræsentation lagt sammen, idet det via analysen af interviewdata forekom naturligt, idet aktørerne ofte nævnte dem i samme sammenhæng. Dette har betydet at den efterfølgende rapport er struktureret omkring otte temaer:

1. Beliggenhed
2. Lejeboligbebyggelsens hovedkoncept
3. Bebyggelsestype, boligtype
4. Tilgængelighed
5. Fællesområder

6. Indretning og teknologi
7. Farver, lys, udformning og materialer
8. Udearealer

Ved efterfølgende gennemgang af interview og sagsmateriale kunne det dokumenteres, at aktørerne ikke selv nævnte andre trivselsmæssige forhold, som var nødvendige at inddrage i analysen, så projektets analyseramme kunne fastholdes som oprindeligt. Herved opbygges rapporten omkring otte hovedelementer.

## 1. Etablering af almene ældreboliger og servicearealer

### Bygherre

212. Bygherre på almene ældreboliger - herunder amtskommunale almene ældreboliger for personer med vidtgående fysiske eller psykiske handicap - kan være kommuner, amtskommuner, almene boligorganisationer og selvejende institutioner. Bygherre på servicearealer kan være kommuner, amtskommuner, almene boligorganisationer og selvejende institutioner.

### Boligernes udformning

213. Almene ældreboliger kan etableres og indrettes på mange måder alt efter, hvilke persongrupper og behov, boligerne skal rumme. Ældreboliger kan fx etableres som: - Selvstændige boliger. - Plejeboliger, hvilket vil sige ældreboliger, hvortil der er knyttet omsorgs- og servicefunktioner med tilhørende personale svarende til den pågældende beboergruppes behov. - Bofællesskaber, her kan der både være tale om individuelle bofællesskaber, hvor hver bolig har eget køkken eller kollektive bofællesskaber, hvor flere boliger er fælles om et køkken. Almene ældreboliger kan etableres ved nybyggeri, ved ombygning af beboelsesejendomme og ved ombygning af tidligere erhvervsbygninger eller institutioner. Amtskommunale almene ældreboliger - det vil sige de i § 115, stk. 4, i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. omhandlede boliger - kan kun etableres ved nybyggeri eller ved ombygning af institutioner, der er opført efter den tidligere bistanndslovs § 112.

### Ombygning

214. Etableres almene ældreboliger ved ombygning, skal der være tale om en gennemgribende ombygning. Det er en betingelse, at de boliger, der tilvejebringes, er væsentligt bedre egnede for ældre og personer med handicap. Inden ombygningen skal der foretages et førsyn. Dette indebærer, at bygningen gennemgås og beskrives. På grundlag heraf foretager kommunalbestyrelsen/amtsrådet en vurdering af, om bygningen er egnet til ombygning til ældreboliger.

### Adskillelse

215. Er der tale om ombygning af en del af et byggeri til almene ældreboliger, skal ældreboligerne adskilles fra det øvrige byggeri ved ejerlejlighedsopdeling eller udmatrikulering. Det samme gælder, hvis der er tale om nybyggeri, hvor de almene ældreboliger opføres sammen med andet byggeri fx servicearealer. Opføres ældreboliger som en del af en almen boligafdeling, skal der derimod ikke ske adskillelse af ældreboligerne og de øvrige boliger.

### Servicearealer

216. Servicearealer er arealer, som anvendes til funktioner, der normalt ikke foregår i en bolig, men i en institution eller i en klinik. Servicearealer er fx lokaler til genoptræning, hjemmesygepleje eller personlig og praktisk hjælp, personalelokaler eller vagtcentral. Det kan også være centralkøkken, cafeteria, kiosk eller lokaler til fx fodpleje eller frisør. Servicearealer opføres og drives med hjemmel i serviceloven.

## 9.2. Krav til indretningen af almene ældreboliger

### Adgangsforhold

217. Almene ældreboliger skal være særligt egnede for ældre og personer med handicap. Boligerne skal være kørestolsegnede og adgangsforhold, og indretning skal være velegnet for gangbesværede. Samtidig stilles der krav om elevator. (Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere fra kravet om elevator ved ombygning).

### Køkken m.v.

218. Almene ældreboliger skal have eget toilet og bad. Som udgangspunkt skal der være køkken i boligerne. Køkkenet kan eventuelt etableres som kogeniche. Kommunalbestyrelsen/amtsrådet kan dispensere fra kravet om køkken i boligen fx i forbindelse med etablering af almene ældreboliger for svage og plejekrævende personer eller i forbindelse med etablering af bofællesskaber med fælles køkkener. En del af boligernes areal kan indrettes som fælles boligareal. Der kan således etableres opholdsrum, køkken, hobbyrum eller lignende fælles for flere boliger.

### Tilkaldelse af hjælp

219. Der skal fra den enkelte ældrebolig kunne tilkaldes hurtig hjælp, fx i tilfælde af sygdom, uheld eller lignende, for derved at øge beboernes tryghed. Det er overladt til kommunalbestyrelsen/amtsrådet at vurdere, på hvilken måde hjælp skal kunne tilkaldes. Ved denne vurdering bør beboernes behov og ønsker indgå som et væsentligt element.

## 2.4 Interviewtype og baggrund

Ved at vælge et fler-casedesign og dermed casestudiet er der skabt mulighed for at indsamle data via interview og bruge dem til at belyse de i forskningsprojektets relevante problematikker. Udgangspunktet for de foretagne interview har været en semistruktureret spørgeguide (Kvale 1997, ss.104-105), der adresserer de otte valgte trivselsmæssige aspekter ved bolig-mæssige elementer i plejeboligbebyggelser. De gennemførte interview har form dels som fokusgruppeinterview og dels som enkeltinterview.

Fokusgruppeinterview (Bryman 2004, ss. 346-361) anvendes for at belyse den række beslutningsprocesser, som flere aktører via deres deltagelse i projektgrupper og udvalg har indgået i, under arbejdet med realiseringen af plejeboligbebyggelsen. Der er tale om et fokusgruppeinterview, hvor fokus har været på beslutningsprocessens forløb set i forhold til de nævnte trivselsmæssige aspekter ved bolig-mæssige elementer i plejeboligbebyggelser.

Det anses for at være hensigtsmæssigt at anvende fokusgruppeinterview, hvor en gruppe personer bestående af de centrale aktører fra de forskellige faser interviewes samlet.

*"The focus group method is a form of group interview in which: there are several participants (in addition to the moderator/facilitator); there is an emphasis in the questioning on a particular fairly tightly defined topic; and the accent is upon interaction within the group and the joint construction of meaning. As such, the focus group contains elements of two methods: the group interview, in which several people discuss a number of topics; and what has been called a focused interview, in which interviewees are selected because they*

*are known to have been involved in a particular situation' (Merton et al. 1956: 3) and are asked about the involvement. The focused interview may be administered to individuals or to groups. Thus, the focus group method appends to the focused interview the element of interaction within groups as an area of interest and is more focused than the group interview". (Bryman 2004 s 346)*

*"En fokusgruppe er en særlig form for kvalitativt interview, hvor en gruppe mennesker er samlet af forskere, studerende eller praktikere for at diskutere et bestemt emne. Fokusgruppe data produceres således ved hjælp af deltagernes samtale og samspil med hinanden. Fokusgruppeinterviews egner sig især til analytiske formål, hvor man interessere sig for:*

- Mønstre af betydninger i gruppens beretninger, vurderinger og forhandlinger*
- Hvordan sociale processer fører til bestemte indholdsmæssige fortolkninger*
- Normer for gruppens praksisser og fortolkninger." (Halkier 2002)*

Fokusgruppeinterviewet vurderes som velegnet i denne sammenhæng, hvor undersøgelsen vedrører erfaringer og synspunkter hos personer, der er involveret i plejeboligbyggeriets forskellige faser. Dataindsamlingen vil formentlig nyde godt af den dynamik og tankeudvikling, som fokusgruppeinterviewet rummer muligheden for, idet dette vil facilitere deltagernes opmærksomhed på og formulering af erfaringer og vurderinger samt genkaldelse af processen og de overvejelser, de har haft her. Men man skal samtidig være opmærksom på, at enkeltinformanters dominans over for gruppen samt afvisning af sensitive emner er potentielle

dysfunktioner (Olsen 2002). Endelig er det sidste forhold, der gør sig gældende, at det kan være tidsbesparende at anvende fokus-gruppeinterviewet i processer, hvor der er mange aktører involveret.

Interviewene er struktureret således, at de først indledes med en række intuitive og mere åbne spørgsmål og herefter følger en mere formel del med mere præcise spørgsmål. Interviewguiden udføres på samme måde som i et semistruktureret interview.

Som supplement til disse fokusgruppeinterview er der indhentet enkeltinterview, hvor fokus har været på embedsmands eller rådgivers gennemgang af beslutningsprocessen mere generelt og i forbindelse med en række detailspørgsmål. Etableringen af disse enkeltinterview er sket for at kompensere for de i et fokusgruppeinterview ofte mindre strukturerede og præcise forløb. De afholdte interview er transskriberet, og citater i rapporten gengivet, som de er transskriberet. Dette rejser en række klassiske spørgsmål til transskriptionens realibilitet og validitet. I den forbindelse er der taget en række strategiske valg. Udgangspunkter for dataanalyse og datapræsentationen i dette forskningsprojekt er transskriberede citater fra de identificerede centrale repræsentative aktører (Kvale (1997) s.163-173). Alle citater er gengivet med aktørstatus og på denne måde anonymiseret, ligesom der ikke optræder materiale som tegninger, billeder eller stednavne der kan henføre til de undersøgte plejeboligbebyggelser (Kvale (1997) s. 124-125 og s. 253). Dette er gjort for at der ikke skal blive problemer med en senere afrapportering af materialet, og sikre de deltagernes anonymitet.

Interviewcitater gengives på følgende måde. Et citat er omgivet af citationstegn "*Jeg gik forbi ham.*". Ved udeladelser i et citat er brugt (...). Når der vises delvise citater, angives dette på

følgende måde "... *han gik ned af vejen.*" og til forklarende indskud af forfatterne anvendes "(*tredje kode, red.*)".

Efterfølgende er interviewene bearbejdet med udgangspunkt i henholdsvis en åben kodning og i aksekodning inspireret af ideerne inden for "Grounded Theory", dvs. i en bevægelse mellem videnskabelig induktion og deduktion (Boolsen 2004 s. 141).

## Referenceliste:

Boolsen M. W. (2004). *Kvalitative analyser I praksis*. Forlaget Politiske Studier.

Bryman, Alan. (2004). *Social Research Methods*. Second edition, Oxford: Oxford University Press.

Fisker Kjeld. (2002). "Fra planlægning til udførelse", artikel i Sociale og Bygningsmæssige forudsætninger – Boligbyggeri for ældre. Red. Signe Holm – Larsen, Niels Milo Poulsen og Annette Straagaard. Hæfte 1., Kroghs forlag.

Halkier, Bente. (2002). *Fokusgrupper*. Samfundslitteratur, Roskilde Universitetsforlag.

Hovgesen, Henrik Harder og Knudstrup, Mary-Ann. (2007). *Trivsel og Boligform: Beslutningsprocesanalysen – PROCES, ARKITEKTUR, TRIVSEL. CASE 2*. Servicestyrelsen, Odense.

Hovgesen, Henrik Harder og Knudstrup, Mary-Ann. (2007). *Trivsel og Boligform: Beslutningsprocesanalysen – PROCES, ARKITEKTUR, TRIVSEL. CASE 3*. Servicestyrelsen, Odense.

Knudstrup, Mary-Ann og Hovgesen, Henrik Harder. (2006). *Trivsel og Boligform: Beslutningsprocesanalysen - PROCES, ARKITEKTUR, TRIVSEL. Pilotprojekt CASE 1*. (1 udg.) Arkitektur & Design, Aalborg Universitet.

Knudstrup, Mary-Ann og Hovgesen, Henrik Harder. (2007). *Trivsel og Boligform: Beslutningsprocesanalysen - PROCES, ARKITEKTUR, TRIVSEL. CASE 4*. Servicestyrelsen, Odense.

Knudstrup, Mary-Ann, Møller, Kurt og Kristensen, Claus. (2004). *Trivsel og Boligform. Plejeboligens typologi og arkitektoniske elementer*. Rapport nr. 2. Institut for Arkitektur & Design. Aalborg Universitet.

Kvale, Steinar. (1997). *InterView. En introduktion til det kvalitative forskningsinterview*. Hans Reitzel. Kbh..

Mehlbye, Jill mfl. (1993). *Håndbog i evaluering*. Amternes og Kommunernes Forskningsinstitut, AKF Forlaget, Kbh..

Olesen, H. (2002). *Kvalitative kvaler: Kvalitative metoder og danske kvalitative interviewundersøgelers kvalitet*. Akademisk Forlag A/S.

Yin, Robert K. (1993). *Applications of CASE study research*. Applied Social Research Methods Series. Volume 34. London: Sage Publications.

Yin, Robert K. (2003). *Case study research. Design and Methods*. Applied Social Research Methods Series. Volume 5. Third Edition. London: Sage Publications.

## 3.0 RESULTATER - CASE 1

### 3.1 Beliggenhed

### 3.2 Plejeboligbebyggelsens hovedkoncept

### 3.3 Bebyggelsestype, boligtype

### 3.4 Tilgængelighed

### 3.5 Fællesområder

### 3.6 Indretning og teknologi

### 3.7 Farver, lys, udformning og materialer

### 3.8 Udearealer

Målene for beslutningsprocesanalysen – PROCES, ARKITEKTUR, TRIVSEL er:

- at frembringe forskningsbaseret viden om trivselsmæssige aspekter ved boligmæssige elementer i plejeboligbebyggelser, som kan anvendes af beslutningstagere i danske kommuner i forbindelse med etablering af plejeboligbebyggelser for ældre
- at afdække, hvor de forskellige beslutninger om de boligmæssige forholds betydning for ældres trivsel i plejeboligen ligger i det samlede procesforløb
- at afdække, hvornår i processen disse beslutninger tages, samt
- at afdække hvilke forhold, beslutningstagerne mener, har trivselsmæssig betydning for den kommende beboer.

Med udgangspunkt i pilotstudiet og casen kan det dokumenteres, at ovenstående forhold kan analyseres via den valgte case. Arbejdet med casen, som er et pilotstudie, giver mulighed for refleksion over pilotstudiedesignet og dermed arbejdet med de efterfølgende cases, herunder fx om det er de relevante aktører, der er interviewet, og som indgår i denne proces, samt hvornår i processen valg af fysiske elementer af trivselsmæssig betydning træffes, og hvilken viden disse beslutninger bygger på.

*I forbindelse med denne refleksion er der gjort følgende overvejelser:*

- *Om det er hensigtsmæssigt, at der sættes særlig fokus på beslutningsprocessens første fase, 1. Ide- og planlægningsfasen (processen frem til tegningerne af plejeboligbyggeriet ligger klart som et prissat dispositionsforslag – det vil sige frem til skema A godkendelsen)?*



Det viser sig ikke at være hensigtsmæssigt, at fokus alene rettes mod ide- og planlægningsfasen frem til skema A godkendelsen. I forbindelse med gennemgangen af den konkrete case afdækkes det, at der er en fase før den formelle projektstart, som herefter i forskningsprojektet kaldes: 0. Den uformelle fase. Herefter starter de formelle projektfaser, som er stærkt sammenknyttede med de forskellige skemaafleveringer, skema A, B, og C. Skemaerne er udarbejdet af Boligministeriet til brug for ansøgning om støtte, og anvendes ved kommunalbestyrelsens sagsbehandling af plejeboligbyggeriet.

I fase: 0. Den uformelle fase, tages der bla. en række overordnede politiske og planlægningsmæssige beslutninger fx gennem vedtagne politikker eller masterplaner for ældreområdet, som har betydning for plejeboligbebyggelserne der efterfølgende bygges i kommunen.

I den konkrete case forbereder en uformel idégruppe således en række beslutninger før den egentlige projektstart. Forløbet, fra den officielle start og det første projektgruppemøde frem til leveringen af det endelige projektmateriale fra ide- og planlægningsfasen til kommunen afsluttende med en skema A godkendelse, kan her sidestilles med leveringen af et prissat dispositionsforslag.

Men det viser sig også, at hele hoveddisponeringen af den nye plejeboligbebyggelse endeligt tages her i den tidlige formelle fase, ide- og planlægningsfasen. Det er således meget afgørende hvilke valg der netop tages her, idet der er tale om valg, der er bestemmende for udformningen af byggeriet, og flere valg der ikke kan gøres om i de kommende faser.

- *Om det er hensigtsmæssigt at samle udvalgte og gennemgående aktører fra de tre næste faser til et fokusgruppeinterview, der dækker faserne: 2. Projekteringsfasen, 3. Udbuds- og kontraktfasen og 4. Udførelsesfasen?*

Det viser sig hensigtsmæssigt, og de nævnte faser i casen er knyttet til 2. Projekteringsfasen og 3. Udbuds- og kontraktfasen med en skema B aflevering og frem til og med 4. Udførelsesfasen, idet forskningsprojektet følger byggeriet frem til det er bygget og indflyttet. Forskningsprojektet ser ikke på byggeriets sidste fase 5. Afleveringsforretning og garantiperioden som kan strække sig frem til 5 år efter at byggeriet står klart til indflytning. Men for god ordens skyld skal det nævnes, at når byggeriet er bygget, og byggeregnskabet er udarbejdet og fremsendt til godkendelse, afleveres skema C til kommunen.

- *Kan man via forskningsprojektet identificere, hvem de faktiske aktører og beslutningstagere er?*

Ja, på et formelt plan via sagsdokumenter og analyse af interview er det muligt at identificere de faktiske aktører, dvs. de formelle beslutningstagere og de formelle beslutninger. Det er imidlertid ikke altid muligt at identificere, hvem de faktiske uformelle beslutningstagere er, men i en række sammenhænge kan der peges på, at der tages en række uformelle konsensusbeslutninger, som efterfølgende formaliseres fx i forbindelse med at projektgruppen overtager uden diskussion idégruppens hovedkoncept fra den uformelle fase, og at hovedkonceptet først ændres, da idégruppens koncept viser sig at være for dyrt.

- *Kan man via den udarbejdede spørgeguide og en nærmere dokumentanalyse af casen indfange de vigtigste elementer i beslutningsprocessens forløb?*

Ja.

- *Kan man indfange hvilke valg af trivselsmæssig betydning, der foretages og af hvem?*

Det er ikke altid muligt at klarlægge helt entydigt, hvilke valg af trivselsmæssig betydning der træffes og af hvem, alene via interviews. En kombination af dokumentstudier og analyser af interviews er helt nødvendig, da det heller ikke for alle aktører altid står helt klart, hvem der har besluttet hvad, men nok hvad der er besluttet. I den forbindelse kan det fx dokumenteres, at brugerrep., ældrerådsrep., har indflydelse på hele beslutningsprocessen fra de første idéer diskuteres i idégruppen til byggeriet er færdiggjort, og dermed på de fleste beslutninger på lige fod med private rådgivere og privat bygherre.

- *Hvornår i processen træffes valgene?*

Det er muligt at dokumentere beslutninger i processen via dokumentstudier og dermed få et billede af den formelle beslutningsstruktur. En række supplerende overvejelser omkring hvornår grundlaget for beslutninger blev taget dokumenteres via analyser af interviews. I den forbindelse kan det konstateres, at der træffes en række uformelle beslutninger, eller mere præcis der opstår hurtigt konsensus omkring en række forhold i både ide- og projektgruppen, hvilket senere gør det lettere at træffe de endelige formelle beslutninger.

- *Hvad bygger disse beslutninger på (evidensbaseret eller erfaringsbaseret viden)?*

Generelt er det svært via dokumentstudierne at konstatere, og via interviewene at få aktørerne til klart at redegøre for, om deres beslutninger er evidensbaserede. Det sker ikke i særligt stort omfang, men det står ofte ret klart for aktørerne, hvis deres viden er erfaringsbaseret, enten via referencer til oplevede arbejdssituationer eller studieture. I den konkrete case henviser aktørerne ofte derudover lidt upræcist til lovgivning, arbejdsmiljøforhold, kommunale retningslinier og skriftligt materiale fra fagblade, kurser og andre plejeboligbebyggelser etc.

- *Er det den enkelte aktørs beslutning, der bestemmer udformningen, eller foregår beslutningen ved et samspil?*

Der er tale om, at en række enkelte aktører har haft væsentlig indflydelse på beslutninger i procesforløbet. Specielt skal her nævnes, at den private bygherre og rådgiverne, der i kraft af deres økonomiske og juridiske ansvar, i en række sammenhænge har forberedt og taget beslutninger efter at have konsulteret resten af projektgruppen. Deres indflydelse på beslutninger kan groft siges at være proportional med beslutningernes betydning for primært plejeboligbebyggelsens anlægsøkonomi. Et eksempel på dette er ændringen af plejeboligbebyggelsens hovedkoncept, hvor idégruppens oprindelige hovedkoncept må vige pladsen for et andet mere økonomisk og konstruktivt enkelt alternativt hovedkoncept, en beslutning der initieres af den private bygherre. Men når det er sagt, så har aktører i form af repræsentanter for såvel ansatte som kommende beboere faktisk været med i beslutningerne fra den uformelle fase, til byggeriet er klart til indflytning, men mange af deres idéer må vige hvis de er for dyre at gennemføre.

### 3.1 Beliggenhed

I casen forsøgte idégruppen at lokalisere en grund til plejeboligbebyggelsen i lokalområdet. Overvejelserne om beliggenhed blev indledningsvis koblet tæt sammen med tanker om natur (skov/udsigt) og nærhed til eksisterende byområder. Inspirationen til dette kom blandt andet fra en kendt eksisterende plejeboligbebyggelse i lokalområdet.

En række andre forhold havde imidlertid også betydning for idégruppens tanker om placeringen af plejeboligbebyggelsen, nemlig nærhed til det lokalområde de fremtidige beboere kendte, og hvor en eventuel ægtefælle stadigvæk ville bo. Det lykkedes idégruppen at finde og udpege en grund, som efterfølgende kunne bruges og blev brugt til plejeboligbebyggelsen. Selvom idégruppen havde en række overvejelser omkring grundvalget, blev det i sidste ende et helt andet forhold, der blev determinerende for projektgruppen og den private bygherre, der skulle tage den endelige beslutning vedrørende plejeboligbebyggelsens beliggenhed, nemlig hvad man kunne få, og hvad grundens pris var. Her var der reelt kun en enkelt realistisk mulighed, den af idégruppen udpegede grund.

Grunden blev "overtaget" af projektgruppen, og arbejdet med at få udarbejdet og vedtaget en lokalplan blev samtidig sat i gang af kommunen. Parallelt hermed startede den private bygherre forhandlinger omkring grundens pris med den offentlige institution, der ejede den. Grunden skulle ikke i offentligt udbud, da den var offentligt ejet, men alligevel fortsatte forhandlingerne om grundens størrelse og pris frem til umiddelbart før færdiggørelsen af ide- og planlægningsfasen og skema A godkendelsen skulle træffes, og først her nåede den private bygherre og kommune til enighed om disse forhold. Grundens pris, udformning, bredde og længde samt forhold til omgivelserne satte sit

præg på det af projektgruppen valgte hovedkoncept for plejeboligbebyggelsen. Således var det alene med udgangspunkt i beliggenheden og dermed grundprisens niveau, ikke muligt at realisere et etplansbyggeri. Idégruppen fra den uformelle fase og senere den formelle projektgruppe baserede alene deres beslutninger om beliggenheden på, hvad de mente og følte ville være godt for de fremtidige beboere, eller hvad de selv kunne tænke sig, men den afgørende parameter var i sidste ende prisen.

#### Interview gennemgang

De første diskussioner omkring plejeboligbebyggelsen i idégruppen drejede sig om bebyggelsens placering, og i den forbindelse lavede idégruppen på eget initiativ en del research. Idégruppens repræsentanter havde en klar forestilling om den ideelle grund og dermed plejeboligbebyggelsens beliggenhed, nemlig tæt ved eksisterende byområder, gerne med udsigt og allerhelst i naturen, fx i kanten af en skov. Lokalområdet rummede disse muligheder for en placering, men det var alligevel svært for Idégruppen at finde den ideelle grund til plejeboligbebyggelsen.

En række forhold som fx fredninger, kommuneplanrammer, lokalplaner, grundstørrelse og grundpriser indsnævrede hurtigt det faktiske antal muligheder til én offentligt eget grund i midten af lokalområdet. Alene størrelse af den potentielle plejeboligbebyggelse udgjorde en udfordring, ca. 40 plejeboliger af 70 m<sup>2</sup> (uden servicearealer) i en etage, som idégruppen i sit hovedkoncept arbejdede med, krævede reelt et areal på ca. 4.800 m<sup>2</sup>, såfremt bebyggelsesprocenten skulle være 50, og det var svært for idégruppen at finde så stor en grund i lokalområdet.

**Embedsmand, områdelederrep.:** *“Han lugtede også penge. Han lugtede simpelthen penge. Den tabte vi så...”*

Idégruppen havde ikke selv mulighed for at købe en grund eller indgå nogen form for juridisk bindende aftaler med grundejere, men havde alene mulighed for at pege på den grund, det efter idégruppens mening var realistisk at bygge plejeboligbebyggelsen på. Idégruppens udpegning af denne endelige grund rummede i denne case derfor også en række kompromisser.

**Brugerrep., ældrerådsrep.:** *“Vi var nødt til at tage konen, fordi vi ikke måtte få datteren. Det er sådan noget i den retning.”*

Grunden, som idégruppen endelig pegede på som ramme for plejeboligbebyggelsen, var offentligt ejet, og rummede en række bygninger som ikke kunne genbruges som plejeboliger, og som derfor måtte rives ned. At grunden overhovedet kom i spil som en reel byggemulighed, var alene et sammentræf af omstændigheder, fx at den oprindelige offentlige grundejer ville sælge til kommunen, og at kommunen derefter ville og kunne sælge til den private bygherre direkte, og at de eksisterende funktioner, grundens bygninger rummede, var ved at blive nedlagt.

**Embedsmand, områdelederrep.:** *“Så lige pludselig. Jeg ved ikke hvordan, så begynder man så at snakke om den nuværende grund. Det var (...) ministeriets. Kommunaldirektøren var inde i det, og borgmesteren var inde i det. Jeg kan huske, jeg fik lavet to sider med argumenter, som de så rejste over til (...) ministeriet om hvordan og hvorledes osv. Så endte det altså med, at det lykkedes at få den grund med hjem.”*

Grunden skiftede, som nævnt, ejer to gange under forløbet og kom på intet tidspunkt i offentligt udbud. Det ville ifølge aktørerne, og

specielt den private bygherre, have stoppet plejeboligbebyggelsesprojektet med det samme, da det ikke ville være muligt at få finansieringen til at hænge sammen, hvis grunden skulle have været købt i fri handel. Projektgruppen, og dermed den private bygherre, ”overtog” grunden og gennemførte efterfølgende de nødvendige forhandlinger og havde ikke yderlige overvejelser end dem idégruppen havde haft vedrørende plejeboligbebyggelsens beliggenhed.

I dette tilfælde var den oprindelige grund større, end der var behov for. Samtidig var kommunen indstillet på at bruge den resterende del af grundet til et andet formål, hvilket muliggjorde, at man kunne købe lige det areal, der var brug for til det valgte alternative hovedkoncept. Prisen på grunden var det største problem, og en lang periode var det reelt ikke muligt at finde en pris, der ville kunne sikre realiseringen af plejeboligbebyggelsen.

**Privat bygherre.:** *“Vi forhandlede i rigtig lang tid, og så må man sige, at der måske var gået en lille smule politik i det. Det var svært at få et endeligt svar og det endelige svar, det fik vi først da jeg troppede op til den nummer to rådmand på teknisk forvaltning. Den første, han ville ikke have med sagen at gøre, fordi han sagde den var mindre, det måtte være borgmester forvaltningen. Der troppede jeg så op og sagde; nu kan jeg ikke rende rundt mere. Nu har vi rendt rundt nok. Så tog hun den om eftermiddagen, hvor der var magistratsmøde. Der tog hun den op der og så forhandlede de så, og blev enige om prisen på grunden, og det er så den vi har købt.”*

### 3.2 Plejeboligbebyggelsens hovedkoncept

I casen havde idégruppen udviklet sit eget hovedkoncept for plejeboligbebyggelsen, før projektgruppen blev nedsat. Der var tale om et enkelt hovedkoncept med et stort overdækket fællesrum, højt til loftet, med centrum i en bygning omkranset af en række boenheder med alt udlagt i en etage. Hovedkonceptet havde, ifølge aktørerne fra idégruppen, klare referencer til en lignende plejeboligbebyggelse ved Århus samt en anden plejeboligbebyggelse, som flere medlemmer af idégruppen havde besøgt. Hovedkonceptet benævntes ”blomsten” eller ”margueritten” af idégruppens medlemmer. Da projektgruppen blev nedsat, overtog de dette hovedkoncept.

Konceptet blev imidlertid fravalgt af projektgruppen, under ide- og planlægningsfasen, da de private rådgivere på opfordring fra den private bygherre beregnede det til at koste ca. 60 mio. kr. Med udgangspunkt i huslejberegninger blev plejeboligbebyggelsen kalkuleret til at måtte koste maksimalt 51 mio. kr.

De private rådgivere udarbejdede på den private bygherres opfordring et alternativt hovedkoncept for plejeboligbebyggelsen, der tog udgangspunkt i en ”kamstruktur”. Det vil sige to fritliggende boligenheder på hver to etager, og en tredje boligenhed på en etage (i alt tre stokke), forbundet af en tværgående glasgang med en central indgang.

Prisen for dette hovedkoncept blev beregnet til ca. 50 mio. kr., og valgtes af den private bygherre og projektgruppen før færdiggørelsen af ide- og planlægningsfasen, skema A godkendelsen, af projektet. Den private bygherres vurdering var, at man ikke ville kunne få dækning til restfinansiering af plejeboligbebyggelsen, hvis licitationen blev for

dyr. Dette førte til, at bygherre og private rådgivere foreslog et alternativt hovedkoncept indeholdende en række enkle kendte løsninger og materialer.

Beslutninger omkring plejeboligbebyggelsens alternative hovedkoncept blev primært taget på baggrund af en række visuelle referencer fra andre plejeboligbebyggelser og aktørernes erfaringer, men primært rådgivernes anbefalinger mht. til økonomien, mens brugerrepræsentanterne og arkitekten selv var af den overbevisning, at idégruppens oprindelige hovedkoncept ville skabe et bedre miljø for de fremtidige beboere, end det alternative hovedkoncept.

#### Interview gennemgang

Idégruppen havde via sit arbejde understøttet af studieture og besøg på andre plejeboligbebyggelser formuleret en række krav til plejeboligbebyggelsens hovedkoncept. Der var tale om et enkelt hovedkoncept med et stort overdækket fællesrum som centrum, i en bygning omkranset af en række boenheder og alt i en etage med direkte adgang til udearealer.

**Medarbejder, distriktsterapeutrep.:** *“Vi var mange steder. Vi var bl.a. på det her Hjortshøj, og det kan jeg huske, der fik vi da rigtig meget inspiration, fordi det var i ét plan, og det var loft til kip, og det med nicher og torums, og indgang fra soveværelse til badeværelse, og der var endda et gulv fra stuen, eller fra køkkenet og så ud på badeværelset.”*

**Embedsmand, områdelederrep.:** *“Det var noget af det, brugerrepræsentanten hun pointerede... Det var vigtigt for os, vi fik nogle kvadratmeter. Den der med at man kunne gå ud i terræn direkte, den synes jeg, den var meget klar i hovedet på os.”*

Idégruppen formulerede deres ønsker og krav i et hæfte, hvori der indgik en brugerundersøgelse udført af to HK-elever. Hæftet indeholdt et værdigrundlag, som beskrev rammerne for hovedkonceptet og for plejeboligbebyggelsen. Plejeboligbebyggelsen skulle rumme et liv for beboerne, der var tættere på det liv, de havde levet, før de kom i plejebolig end i et traditionelt plejeboligbyggeri. Der var ifølge idégruppen netop med hæftet tale om et opgør med tankerne og konsekvenserne af livet i mere traditionelt plejeboligbyggeri.

**Medarbejder, distriktsterapeutrep.:** *“Det var også meget i værdigrundlaget fra den her, fordi at de lavede mad sammen med beboerne. Handlede ind sammen med dem (...). Jeg tror nok, det var der, vi sådan sagde så, der er virkelig noget her, vi kan bruge. Så kiggede vi noget mere, og så sagde vi, det der det gider vi ikke. De der lange gange det gider vi ikke...”*

**Medarbejder, plejhjemslederrep.:** *“Det jeg tror, vi lagde vægt på, det var, at der skulle være et fællesrum, og der skulle være nogle samlingspunkter. Det skulle jo så være midten af blomsten, og så skulle de enkelte boenheder ligge herude, så man havde muligheden for at leve sit liv i boenhederne, men også havde mulighed for at gå ud og få lidt ekstra i det der store rum.”*

Idégruppens hovedkoncept var reelt en ”gruppe-/klyngestruktur”, ofte benævnt ”blomsten” eller ”margueritten” af idégruppens medlemmer. Centrale punkter i diskussionen var forholdet mellem fællesfunktionerne til hele plejeboligbebyggelsen og boenhederne, samt forholdet mellem private og fælles funktioner i de enkelte boligenheder og disses størrelser set i relation til brugernes/beboernes fremtidige daglige liv og medarbejdernes arbejdsvilkår. Denne diskussion videreførtes i projektgruppen.

**Medarbejder, plejhjemslederrep.:** *“Men samtidig med det her med, vi ville ikke have de der frygteligt lange gange, og dem synes vi ligesom vi kunne undgå, ved at have de der kronblade på som boenheder.”*

**Medarbejder, plejhjemslederrep.:** *“Det har man så senere fundet ud af, i forhold til de normeringer der ligger... Det er den ene del af det, der er flere ting i det, men i hvert fald rent normeringsmæssigt at 6 beboere, det hænger slet ikke sammen. 8 gør heller ikke, man skal faktisk op på 10 eller 12, for at man også i boenhederne kan bemande det med en rimelig fast personalestab, så man ikke skal gå for meget på tværs. Men samtidig synes jeg også, at man ser, det har vi i (...), en boenhed som oprindeligt var planlagt til 6 beboere, hvor vi ofte løber ind i, at måske har vi en enkelt tom stue, så har vi en beboer som slet ikke ønsker at deltage i det sociale fællesskab, så har vi en eller to som er sengeliggende, og så kan vi lave et fællesskab for en eller to beboere tilbage. Den er simpelthen bare for lille. Det duer ikke. Det er ikke sådan, at man kan sige, at det er en kort periode, der er sådan, for jeg synes faktisk det har været kendetegnet siden (...) det blev færdigt. At oftest så sidder der en eller to beboere fra den boenhed, og det duer ikke.”*

Tanken bag idégruppens hovedkoncept var, at konceptet kunne fungere som et bedre og mere tidssvarende tilbud og ramme om et hverdagsliv, end mere traditionelle og ældre plejeboligbebyggelser kunne tilbyde. Selve tanken bag hovedkonceptet for plejeboligbebyggelsen med de fysiske rammer og disponeringen af den enkelte boenhed var at komme så tæt på beboernes tidligere ”hjem” som muligt. Diskussionen omkring placering af funktioner som køkkenarbejde og tøjvask var i den sammenhæng typisk.

**Embedsmand, områdelederrep.:** *“Vi var helt klar på, at der her midt i lokalet skulle være en ø, hvor der var fællesrum med køkken, og det var altså meningen, at her skulle stå et stort køkkenbord, spisebord, hvor man samledes tre gange om dagen. Om så fjernsynet det stod derovre bagved, det ved jeg ikke, men i hvert fald for hver familie var det vigtigt at den der spisesituation, den var stærkt integreret. Det var sådan en af de bærende kræfter.”*

**Medarbejder, plejehjemslederrep.:** *“Det samme var også inde omkring vaskehus eller vaskerierne. Hvor oplægget var et stort vaskeri i kælderen, og der kan der være mange gode tanker omkring, men hvis vi ligesom har boenhedstanken, tanken om at forsøge og være en del af et hverdagsliv, så skal man også have mulighed for, at gå ud og se hvornår mine trusser de er færdige i maskinen. Og vil jeg gerne selv have mulighed for at stå og lægge dem sammen, når nu de har været i tørretumbleren, eller er det en selvfølge, at det er personalet der skal ned i kælderen og gøre de ting.”*

Diskussionen af forholdet mellem fællesskab og individ var meget central, både for idégruppens og efterfølgende for projektgruppens arbejde. Udgangspunktet for diskussionerne var beboernes situation, men valget af endelige løsninger knyttede sig i højere grad til driften af selve plejeboligerne og dermed de ansattes arbejdssituation og den økonomi, der var/er knyttet til den. Et konkret eksempel blev valget af den tværgående glasgang, som i det endelige hovedkoncept blev etableret af hensyn til personalet, men diskussionen blev som nævnt rejst i forbindelse med fx placeringen og udformningen af de enkelte boenheder.

**Medarbejder, plejehjemslederrep.:**

*“Boenhedstanken er jo primært for beboerne. Den får jo også nogle afledte virkninger for*

*personalet, kan man så rent erfaringsmæssigt se. Men ikke udelukkende positivt vil jeg sige. Det kan meget vel blive sådan, at det næsten bliver for intimt i de små boenheder. Hvor der bliver brug for en form for udveksling af medarbejdere på en eller anden måde mellem boenhederne, fordi det næsten kan blive for familiært hvis man altid er den, der er der i nærheden. Så bliver man mere eller mindre næsten til en del af den der beboerfamilie. Det kan godt være tungt. “*

Det var ikke muligt for idégruppen at vurdere de økonomiske konsekvenser af det hovedkoncept, de havde udviklet, idet der ikke var tilknyttet rådgivere. Usikkerheden om hovedkonceptets økonomi fortsatte, efter at den formelle projektgruppe var blevet nedsat og havde overtaget og bearbejdet idégruppens hovedkoncept. Efter overslagsberegninger dokumenterede de private rådgivere imidlertid, at idégruppens hovedkoncept ikke kunne realiseres, fordi det blev for dyrt. Prisen for idégruppens hovedkoncept blev beregnet til 60 mio. kr., men burde være 51 mio. kr. På denne baggrund udarbejdede rådgiverne og arkitekten et alternativt forslag, der passede til den fastsatte pris for plejeboligbebyggelsen.

Den nu formelle projektgruppe vedtog hermed at fortsætte sit arbejde, men med udgangspunkt i rådgivernes og arkitektens alternative forslag til et hovedkoncept, med tre fritliggende boligheder på hver to etager forbundet med en tværgående glasgang.

**Privat bygherre:** *“Vi arbejdede på den måde, at den gruppe der var sat ned og skulle følge, de havde lavet et stort projekt. Det var luksus over al luksus. (...) Men vi kunne ikke få økonomien til at hænge sammen, men vi var ude og spørge (kommunen red.) om vi skulle lave den og den (...) med en overskridelse af de rammer. ... og så blev der lavet et andet projekt, og det er det projekt vi har i dag. Der må jeg så sige, at alle*

de tanker og idéer som vi havde dengang, privat rådgiver, arkitekt (...) forstod dem og jeg vil sige, at i dag har vi et pænt godt byggeri, der er funktionsdygtigt på alle områder. Det er simpelthen et samarbejde om og sætte sig ned og få det hele til at hænge sammen. På det tidspunkt hvor vi er ude i den offentlige licitation, der er vi så heldige at få en god licitation, således at vi ikke skulle ud i en stor sparerunde, men har faktisk hen af vejen kunnet få et par ekstra ting med, som man måske ville sige, at det ville vi have, hvis vi fik råd til det.”

Beslutningen om at ændre plejeboligbebyggelsens hovedkoncept kom forholdsvis sent i projektgruppens arbejdsforløb, og tæt på den planlagte færdiggørelse af ide- og planlægningsfasen og lige før skema A godkendelsen. Alligevel lykkedes det for rådgiverne, arkitekt og ingeniør at udarbejde et alternativ hovedkoncept, delvist i to etager, med enkle løsninger og kendte materialer, som kunne holde sig inden for de 51 mio. kr., huslejeindtægterne reelt gav dækning for. I forbindelse med udarbejdelse af den alternative forbindelse fik indgangen og ledelsen også en mere synlig plads i hovedkonceptet.

**Brugerrep., ældrerådsrep.:** “Der lå en politisk beslutning om... Kort sagt; synlig ledelse. Altså når man kom på plejehjemmet, så skulle man ikke til og rende rundt og finde ud af, om der var en leder gemt væk et eller andet sted for enden af en gang. Det første man skulle se når man kom, det var faktisk lederen. Og det har været med til at planlægge lederkontoret faktisk lige ved siden af indgangen. Det var en politisk beslutning.”

**Rådgiver, arkitekt.:** “Hele den der tanke om noget samlet og en dagligstue og et ankomstrum. Idéen er egentlig, at man placerer et rum midt i boenheden og derfra, der kan man gå til alle sine boliger. Altså ud til alle boligerne. Så

fungerer det som, sådan mere som et torv hvor tingene samles og... Det var egentlig tanken, at det kunne være det der sådan sociale samlingspunkt i hele bebyggelsen. Og så ender det jo så med, at vi bliver nødt til at give køb på den, fordi vi ikke kan få økonomien til at hænge sammen. Og får en anden måde at organisere det på.”

**Brugerrep., ældreråds rep.:** “De tanker vi sad med (i idégruppen red.), der tog vi overhovedet ikke hensyn til penge. Vi sagde; det er det vi vil, når vi skal på plejehjem... og det er det beboerne i området egentlig ønsker. At det så efterhånden er blevet til noget andet, det er det, det er, men vi sagde ikke; vi har kun så mange penge. Vi startede ikke med penge, vi startede med idéen.”

I den sammenhæng var det arkitekten, som havde det afgørende rolle i valget af konceptet. Han arbejdede loyalt i en lang periode med idégruppens oprindelige koncept, men måtte, da det gik op for rådgiverne, at det ville blive for dyrt, komme med et oplæg til et alternativt hovedkoncept – med en række økonomisk rationelle løsninger, som ikke var af samme kvalitet, som de løsninger idégruppens oprindelige hovedkoncept indeholdt.

**Rådgiver, arkitekt.:** ”Ja præcis ... til at starte med, som egentlig tog udgangspunkt i, at man havde en idé om, at det fællesrum som boenheden jo... Som blev en vigtig del af boenheden, det også skulle være adgangsareal til boligerne. Det vil sige, man arbejder med sådan et centralt beliggende rum, hvorfra man så kan fordele sig til alle boliger, frem for at have gangforløbet som vi jo så ender med, kan man sige. Det forslag, det arbejdede vi et stykke tid med, og så lavede vi et overslag på det, og så viste det sig, at det ikke kunne holde sig indenfor den ramme, som vi havde økonomisk. Der var sådan nogle brandmæssige ting i det, som



*gjorde, at det også var svært at løse. Det kunne godt løses, men det blev meget dyrt. Hele den proces der, den udsprang jo af sådan et fælles ønske om, at man godt kunne tænke sig at lave et levende miljø. Altså et mere kvalitetsmæssigt bedre miljø end gangene jo bliver. Altså et mere effektivt areal. Det støder så på nogle ting. I stueplan kan det sagtens lade sig gøre, der er der ikke så store problemer, men omkring fælles køkkener for eksempel, der er der større brandkrav når man kommer på etagerne, og det betyder at man... Man havde sådan et system af forskellige porte der skulle smække i og gøre ved, for at kunne have det fungerende. Det var så noget af det der gjorde, at det blev meget dyrt at udføre. Så var der også i den form vi havde det, en meget opløst bygningskrop. Noget skyldtes at grunden er, som den er. Altså at det var svært at komme til, hvis man ikke gjorde det på den måde. Man havde ikke så stor dybde og man skulle egentlig prøve og begrænse os på grunden også, og det gjorde så, at man fik sådan nogle løsninger som ikke var helt afklaret sådan bygningsmæssigt. Det gjorde også, at der kom mange spring i bygninger, og det gør notorisk husene dyrere. Det var sådan en sammenkobling. Mest økonomi der tilsagde at... (at man ikke valgte idégruppens oprindelige koncept red.)”*

### 3.3 Bebyggelsestype, boligtype

Diskussionen i henholdsvis idégruppen og projektgruppen omkring bebyggelses- og boligtype var i praksis kædet tæt sammen med diskussionen om plejeboligbebyggelsens hovedkoncept. Der var som nævnt enighed i grupperne om, at de enkelte boliger skulle knyttes sammen i en række boenheder, og fra politisk side blev der, da projektgruppen blev nedsat, stillet krav om, at projektet skulle indeholde 46 et-rumsboliger og to to-rumsboliger for at være økonomisk rentabelt.

Med udgangspunkt i ovenstående delte diskussionen både i idégruppen og projektgruppen sig i to retninger. For det første i en diskussion om hvordan forholdet mellem fællesareal og boligareal skulle være. En diskussion, der primært blev præget af de private rådgivere og medarbejderne i projektgruppen, fordi den var teknisk og økonomisk kompliceret med store konsekvenser for hele projektet, hvilket i nærværende rapport bliver belyst i forbindelse med diskussionen om plejeboligbebyggelsens fællesområder. For det andet i en diskussion af hvordan indretningen specielt af de 46 et-rumsboliger kunne gøres så ”hjemlig” så mulig, her primært præget af brugerrepræsentanters og medarbejderes visioner for det gode liv. Idéen om en let skillevæg, der kunne fjernes, og som visuelt kunne adskille soverum fra opholdsrum i et-rumsboligerne, blev meget central, og blev realiseret af en enig projektgruppe.

I et forsøg på at gøre et-rumsboligerne mere attraktive blev der samtidig i den enkelte bolig lavet en mindre køkkenniche ved indgangen til lejligheden, indeholdende vask, køleskab med fryser og bordplade samt et wc/bad med adgang fra soverummet. Beslutningerne omkring alle ovenstående forhold blev truffet inden færdiggørelsen af ide- og planlægningsfasen efterfulgt af skema A godkendelsen. Beslutninger blev her taget primært på baggrund af aktørernes erfaringer og rådgivernes anbefalinger, samt med udgangspunkt i diverse vejledninger om min. bredder for arbejdsmiljø mm.

### Interview gennemgang

Allerede under idégruppens arbejde blev det fra politisk og fra forvaltningens side klargjort, at der burde være tale om at etablere en plejeboligbebyggelse indeholdende ca. 50

boliger. I forbindelsen med etableringen af projektgruppen blev kravet ændret til, at plejeboligbebyggelsen skulle indeholde 46 et-rumsboliger og to to-rumsboliger for at være økonomisk rentabelt. I den forbindelse fastholdt projektgruppen idégruppens oprindelige tanker om at fordele boligerne i boenheder.

**Medarbejder, plejeleder.:** *“Ja altså, det er jo sådan set startet med, at man oprindeligt fandt ud af, at man specielt hos de demente så, at de fik et meget bedre liv, hvis man ikke havde for store enheder. Senere har man jo så set, det er jo rent faktisk ikke kun demente, der trives i de der små... så kan man kalde dem familier eller boenheder, eller hvad man nu vil. Men de allerfleste ældre mennesker har det godt med at have en lille base, som er deres, og så kan man gå i byen en gang imellem og gå hjem igen i lidt mere ro. Så den der boenhedstanke, den har været kendt i mange år efterhånden i plejehjemsverdenen, og bliver jo også i vid udstrækning brugt endnu, så det er sådan set den, der kører videre heri. At man synes, at det er vigtigt, at de beboere der bor der, de har et lille overskueligt fællesskab, hvor deres dagligdag den fungerer, og så mulighed for at komme ud imellem folk fra de andre boenheder også.”*

Idégruppen havde via brugerundersøgelse udført af to HK-elever fået den opfattelse, at beboerne generelt efterspurgte to-rumsboliger. Ud af 23 adspurgte beboere mente 19 beboere, at det var vigtigt med to-rumsboliger. I forsøget på at skabe en løsning på disse modsatrettede krav (kommunens krav om et-rumsboliger og beboernes krav om to-rumsboliger) muliggjorde projektgruppen at opstille en let flytbar skillevæg i et-rumsboligerne. Herved kunne man adskille sengen fra stueafdelingen i lejligheden.

**Brugerrep., ældrerådsrep.:** *“Vi havde fået pengene bevilliget, og det øverste politiske var i*

*orden. Der var en ting som (rådmanden red.) forlangte, det var, at der skulle være to lejligheder til ægtepar. Den havde vi også med i vores tanker, men han sagde helt klart, den skal være... Det er virkelig en to-rumslejlighed. Der er en stue, og der er en dør ind til soveværelset man kan lukke, så den ene kan ligge og sove, og den anden kan sidde og se fjernsyn.”*

**Medarbejder, plejhjemslederrep.:** *“Jamen, jeg tænker på det der med et-rums- og to-rumsboliger. Jeg tror da langt hen ad vejen, at vi var enige om, i den oprindelige planlægningsfase der, at to-rumsboliger var ideelle. Der sker jo så bare en begrænsning i forhold til det antal kvadratmeter, der er til rådighed, og dermed jo også prisen, og den husleje der kommer ud af det. Hvis man skulle tage det som, hvad er det vi allerhelst vil, hvis vi slet ikke skal skele til kvadratmeter, størrelser og penge og alt det der, så tror jeg da, at vi var enige om, at to rum det var det ideelle.”*

**Privat bygherre.:** *“Vi har også fået nogle krav om at de 1-værelses, de skulle se ud som 2-værelses. Derfor har man fået lavet væg ind midt i det hele. Vi havde store diskussioner, om de bare skulle være en reol på hjul osv., men fandt ud af at hvis de ældre mennesker, de nu fik overbalance og vælter på sådan en reol, så kører det hele. Det skulle altså også kunne stå fast.”*

**Rådgiver, arkitekt.:** *“Man kan sige, at lige præcis at den der skillevæg, det er jo sådan et godt udtryk for et politisk krav, for det er sådan en verdens overvejelse, man gør sig politisk. Man siger, man vil egentlig helst have en to-rumsbolig, men når man nu ikke kan få det, fordi, og det er så noget med kvadratmetertal, dem kan vi vende tilbage til... Når man nu ikke kan få det, så vil man gerne have, at man kan afskærme det der soveafsnit, så folk trods alt kan have deres seng afskærmet fra stuen.”*

Specielt indretningen af et-rumsboligerne rummede en række udfordringer, hvor hensyn til arbejdsmiljøkrav, fx venderadier, og muligheden for at have et godt privat liv for den enkelte beboer sammen med private ejendele skulle indfries. WC/bad defineredes ifølge aktørerne stort set af vejledninger og anbefalinger udarbejdet af kommunen mfl., men disponeringen af det øvrige sove- og stue/opholdsareal var mere fri i den enkelte bolig, men igen begrænset af hensynet til areal til fællesarealerne.

**Brugerrep., ældrerådsrep.:** *“... fordi man har erfaring for, at sommetider så er ægtefællerne der, så skal den ene bo der, og den anden skal bo der. Nogle vælger så at have soveværelse der og opholdsstue der. Der er så også, men det er lige sådan udenfor emne, men der jo nogen steder, hvor det egentlig er godt, at de har hver sit sted. Til trods for at folk har været gift i 50 år, så kan de sommetider blive som hund og kat.”*

**Brugerrep., ældrerådsrep.:** *“Jeg vil godt tilbage til en af de der manualer, fordi du spurgte, hvem der har indflydelse, arkitekten og det der. En af de ting der var vores krav fra idégruppen, det var jo, at der skulle være indgang til badeværelset fra soverummet. Fordi vi har nogle steder det der, at det øjeblik du kommer ind i lejligheden, det første du ser, det er badeværelset, og der er tit nogen, der lader døren stå åben, og så kommer der en besøgende ind, eller en medarbejder, og så sidder man der. Det er da et af de steder, hvor man skal være alene, men hvor folk sommetider glemmer at lukke døren. Det er sådan en af de ting, hvor man sagde, det skal ikke, være det første folk ser når de kommer ind i lejligheden, det badeværelse der. Det var et af vores krav, og som jo også blev opfyldt.”*

**Rådgiver, arkitekt.:** *“Vores billede det er jo noget præget af, at vi jo spørger til, hvad er det for nogle folk, der skal ind her. I de her situationer hvor vi bygger plejehjem, så ved vi jo godt, at det er folk som kræver meget meget pleje. Det er også det, der præger vores indsats kan man sige. Den der omhyggelighed der ligger i, at vi forsøger og gøre alle steder tilgængelige for brugeren med plejer. Fx i badeværelset eller i soveafdelingen. Det der personlige præg som man godt kunne ligge i det, det vil jeg sige, det bliver ret hurtigt tilsidesat af en række tekniske specifikationer, som skal overholdes.”*

Diskussionerne omkring hvilken type liv, der reelt skal leves i de enkelte boliger, blev også taget af projektgruppen. Udgangspunktet var igen for brugernes side idéen om, at man i sin bolig kunne skabe en livssituation og indretning, som mindede om den, man kom fra. Heroverfor stod arkitekten og kommunen med krav til plejeboligbebyggelsen, der også kunne skabe en funktionel ramme om mere svage beboeres liv.

**Brugerrep., ældrerådsrep.:** *“Der skulle være to-rums, og der skulle være et ordentligt badeværelse, og der skulle være mulighed for, at familien der kom, at de kunne lige lave en tår kaffe. At man ikke var tvunget til at skulle hen i fællesrummet, for at få noget kaffe eller hen og hente kaffe eller brød. At man kunne komme til bedstes fødselsdag og sige, nu laver vi kaffe og vi har lagkage med. Så kunne man sætte sig, og derfor skulle der være mulighed for et lille spisebord og også noget dagligstue ”væsen”. Det skulle der i hvert fald være.”*

**Embedsmand, områdelederrep.:** *“Det der fik mindst plads, det var faktisk køkkenet. Det var egentligt kun noget med, at det var et skab. Det var sådan et skab og en håndvask. Det var kun til at lave en kop kaffe når nu der kom gæster.”*

**Rådgiver, arkitekt.:** “Man kan sige at i designprocessen, der er der jo mange ting, der er givet. I har set kommunes ældre- og handicapforvaltnings lille hæfte om hvordan man skal og bør, og næsten kun kan indrette på ganske bestemte måder, hvis man vil holde sig inden for de der 65-70m<sup>2</sup>. Så er det ganske fastlåst den måde man kan indrette de der boliger på. Det er ligegyldigt, hvor mange konkurrenceforslag man hiver frem, så har de enten en lille fremskydning i facaden eller en lille fremskydning i gangarealet, mod at man så bare får mindre boligareal, men de ligner meget hinanden, fordi at det er vigtigt at få adgang fra soveværelset direkte til badeværelset. Toilettet skal stå et ganske bestemt sted. Hvis man skal overholde de der krav, som arbejdstilsynet stiller, så er der jo sådan lagt låg på mange ting.”

Den enkelte boligs størrelse havde direkte indflydelse på fællesarealernes størrelse. Forøgedes boligernes størrelse af projektgruppen, blev fællesarealerne mindre. I praksis betød det, at beslutninger om boligernes størrelse havde afgørende indflydelse på livet i den enkelte bolig, men også for livet på fællesarealerne. Det var således principielt muligt at lave en plejeboligbebyggelse med store boliger og meget lidt fællesareal, men også en plejeboligbebyggelse med meget små boliger og meget fællesareal, hvilket stod helt klart for alle aktører. Men for de fleste (rådgiverne undtaget) var det meget svært at konkretisere det, hvorfor arbejdet i praksis blev overladt til de private rådgivere, primært den rådgivende arkitekt.

I det konkrete projekt blev et-rumsboligerne på 42 m<sup>2</sup>, men den enkelte beboer skulle betale husleje af i alt 70 m<sup>2</sup>. De resterende 28 m<sup>2</sup> blev således brugt til fællesarealerne. I fællesarealerne indgik eksempelvis ikke festsal og kontor, der betegnes som servicearealer (kommunen skal betale særskilt husleje til

bygherren for disse servicearealer), men fx gangarealer, fælleskøkkener og fællesopholdsarealer.

**Rådgiver, arkitekt.:** “Man kan sige, at det er altså en skubben frem og tilbage med krav og ønsker, som gør at... Nu fik vi... Nu endte vi med at have den centrale midtergang, som gør, at den er rimelig rationel. Der beboer man ikke meget areal. Der beboer man faktisk færrest muligt areal på at lave gangareal. Så den er rimelig rationel. Det betyder så, at man kan frigøre arealer andre steder. Der er en lille niche i gangen nede i boenheden. Der er en niche ved ankomstarealet... Det er hele tiden en afvejning af, hvis jeg nu flytter den udvendige facade 10 cm tilbage, så får man pr. bolig 2-3 m<sup>2</sup> eller et eller andet. Det er jo sådan nogle øvelser, vi er igennem med de her brugergruppemøder. Prøv at høre her; det her er den mulighed, vi har. Vi flytter den lidt tilbage, så opfylder vi stadigvæk arbejdsmiljøkravene i soveafdelingen, og så bliver jeres bolig en lille smule mindre. Det giver til gengæld mulighed for at etablere nicher andre steder, og det er den proces der hele tiden er kompliceret... Man tager en masse valg i forhold til kvadraterne.”

### 3.4 Tilgængelighed

I casen arbejdede både idé- og projektgruppen med to typer af tilgængelighed. For det første medarbejdernes krav til tilgængelighed, ofte vurderet i forhold til, via plejeboligbebyggelsens hovedkoncept, at kunne rationalisere kendte belastende arbejdsgange. Et godt eksempel på dette var diskussionen om hvorvidt affaldsskakterne skulle placeres tæt på de enkelte boenheder eller i plejeboligbebyggelsens kælder. Et andet eksempel var beboernes behov for tilgængelighed til en række områder i og omkring deres bolig. Her var det fx

tilgængelighed til altan og udsigt eller adgang til have, der var central. Men lige så vigtig var en tæt forbindelse fra bolig til boenhedens fællesfaciliteter, bl.a. køkken. Idégruppen havde med sit hovedkoncept valgt at sikre, at alle boenheder kunne have tæt kontakt til et stort fællesrum centralt i plejeboligbebyggelsen. Det reviderede hovedkoncept godkendt af projektgruppen under færdiggørelsen af ide- og planlægningsfasen, og det ændrede projektmateriale fik store konsekvenser for tilgængeligheden til det centrale fællesrum og dermed for udformningen af den endelige plejeboligbebyggelse.

En række forhold knyttet til disse typer af tilgængelighed baserede sig på aktørernes egne erfaringer eller idéer. Fx var det gennemgående tema i mange møder i idé- og projektgruppen, hvordan en plejeboligbebyggelse kunne udformes, så den på en gang kunne fungere som en god arbejdsplads for de ansatte og danne ramme om et godt liv for beboerne. De fleste af disse forhold blev fastlagt under færdiggørelsen af ide- og planlægningsfasen og frem til skema A -afleveringen, men i en række enkelttilfælde blev afgørelsen udskudt til umiddelbart før projekteringsfasen og udbuds- og kontraktfasen og dermed frem til skema B-afleveringen. Det gjaldt fx den endelige udformning af altanpartier ved boligerne på første sal, og fastlæggelsen af rumdisponeringen og dermed den endelige placering af affaldsskakter og vaskerum. Beslutninger omkring tilgængelighed blev primært truffet på baggrund af aktørernes visuelle erfaringer fra andre plejeboligbebyggelser, kombineret med praktiske erfaringer fra andre plejeboligbebyggelser, samt krav fra de kommunale myndigheder og brandvæsen.

## Interview gennemgang

I det oprindelige hovedkoncept udviklet af idégruppen, var plejeboligbebyggelsen i et plan, og alle boliger havde derfor direkte adgang til ude/havearealer. Med det alternative hovedkoncept fik boligerne på 1. sal etableret en fransk altan, samt fælles udendørs altan ved fællesrummene. I begge tilfælde er der enighed blandt aktørerne om, at det var nødvendigt for at sikre beboerne et godt liv, at de havde adgang fra deres bolig til det fri, fordi det for mange af beboerne ville være en situation, de kendte fra deres tidligere hjem

**Brugerrep., ældrerådsrep.:** *“Der skulle jo være mulighed for at komme ud. Med noget grønt område. Det er jo det, vi vender tilbage til. Man skal ikke sådan sidde og kigge på muren ovre på den anden side. Det var vel en af tankerne...”*

**Embedsmand, områdelederrep.:** *“Det var vigtigt (...) meget tidligt, at der skulle være udgang fra hver bolig. Til 10 m<sup>2</sup> fliseterrasse. Det var helt klart.”*

**Brugerrep., ældrerådsrep.:** *“Sådan at man kunne have sine egne møbler. Sin egen stol og så lige kunne gå ud. Det kan man jo så i de tre områder nede (i stueetagen. red.) men ikke i de to øverste. Der er så en dør man kan lukke op, og der er sikkerhed sådan, man ikke kan falde ud og sådan noget. Men man har ikke den samme mulighed for deroppe at komme ud, men der er så altaner fra fællesrummene...”*

Både idé- og projektgruppen ønskede, at plejeboligbebyggelsen på en gang skal være en god arbejdsplads for de ansatte og danne rammen om godt liv for beboerne. Der er tale om to forskellige typer af krav, der skulle integreres, men indenfor nogle områder, der nødvendigvis ikke alle er i konflikt med

hinanden. Det gjaldt fx forholdet mellem bolig og boenhed, hvor både ansatte og beboere efterspurgte nærhed. Ønsket om nærhed og tilgængelighed samt ønsket om også at gøre plejeboligbebyggelsen til en rationel og effektiv arbejdsplads satte generelt sit præg på diskussionen - specielt i projektgruppen og set i relation til medarbejdernormeringen, og her var der i projektgruppen enighed om, at en to-etage løsning nok ville være billig i anlæg, men skabe problemer i forhold til normering m.m.

**Rådgiver, arkitekt.:** *“Det er det ja, og man kan sige; der er hele tiden et skifte mellem det, at det er en effektiv arbejdsplads, for vi ved jo også, at bemanningen er jo ikke alt for hård de der steder, så det skal også være steder der er let overskuelige. Det skal være steder, hvor man kan transportere sig hurtigt og det skal være steder, hvor man faktisk kan overskue meget fra én bestemt vinkel, fordi det kan sætte bemanningen ned.”*

**Embedsmand, byggesagskonsulent.:** *“Det er jo igen det der med, når man kommer hen i aften/nat (...) personalet, når det er så lavt normeret, så er det svært at overskue to etager. Ligesom der også var stor diskussion af placering af fx. vaskeri. For om natten er det måske smart at vaske, men der kan man ikke gå fra til at vaske, så i det her tilfælde har vi så lagt det ved boenheden, så man lige kan smutte hen og så komme tilbage. Andre steder der kan man ligge det ned i kælderen.”*

En række forhold blev i den forbindelse vendt, fx om noget så konkret som hvor beboernes vasketøj skulle vaskes i plejeboligbebyggelsen, og hvor der skulle placeres rengøringsrum. Her var igen tale om en række driftsovervejelser knyttet til beboernes men især medarbejdernes arbejdssituation, hvor medarbejdernes argument var, at en aflastning af medarbejderne principielt ville kunne skabe bedre forhold for beboerne. Et

andet eksempel på denne diskussion af tilgængelighed knyttede sig i casen til placeringen af affaldsskaktene. Diskussionen gik her på, om affaldet produceret i boenhederne flere gange dagligt skulle bæres af de ansatte til plejeboligbebyggelsens kælder, eller om man kunne lave en række affaldsskakte tæt ved boenhederne. I denne diskussion indgik overvejelser omkring forholdet mellem anlægs- og senere driftsudgifter, og der var ingen tvivl blandt aktørerne om, at en central løsning var den billigste for den private bygherre. Men den sidste decentrale løsning blev valgt, og argumentet var her, at den sparede tid for medarbejderne principielt kunne bruges på en række andre arbejdsopgaver, hvilket rådgivere og den private bygherre ikke var opmærksomme på i første omgang.

**Medarbejder, distriktsterapeutrep.:** *“Vi troede jo, at det var en hel selvfølge, at det blev lavet. Affaldsskakte er jo noget fornuftigt. Vi troede virkelig at sådan gjorde man da bare, og så lige pludselig var det sådan noget med, at så kunne vi få det hægtet uden på huset...”*

**Medarbejder, plejehjemslederrep.:** *“Ja, hvor jeg ligesom ser et billede af, at vi har 48 beboere der skal i gennemsnit mindst tømmes affalds, eller gåes ud med affalds fra en beboer to gange om dagen fra hver enkelt beboerstue foruden der er affaldsposer fra alle fællesarealerne. Det er enorme mængder af affald der på den måde skal bæres ud, i køkkenet også jo. Af plejepersonalet, og den tid går jo i den sidste ende fra beboerne. Så fik jeg så et forslag om, at så kunne man bare samle det i store sække, fordi så behøvede man ikke gå så tit, men det var stadigvæk plejepersonalet der skulle køre det...”*

### 3.5 Fællesområder

Idéerne og de senere beslutninger i idé- og projektgruppen vedrørende plejeboligbebyggelsens fællesområder hang snævert sammen med en række af de andre fysiske arkitektoniske elementer, fx hovedkoncept og bebyggelsestype, og i casen udgjorde placeringen af det centrale fællesområde reelt omdrejningspunktet for hele idégruppens hovedkoncept. Tanken var at skabe et slags torv eller centralt rum for oplevelse af hverdagsliv for alle plejeboligbebyggelsens beboere. Med etableringen af det alternative hovedkoncept reduceredes det centrale fællesområdes betydning, og det blev under projektgruppens arbejde opdelt i en række mindre fællesområder knyttet til de enkelte boenheder primært som gangarealer. Det blev endeligt fastlagt under ide- og planlægningsfasen og før skema A godkendelsen.

I projektgruppens arbejde med fællesområderne blev der refereret til flere typer af liv. Det private liv i boligen, det private/fælles liv i overgangsområdet mellem bolig og gang samt det fælles liv i køkken og på gangområder og medarbejdernes arbejdsliv. Aktørerne i idégruppen og projektgruppen tillagde disse forskellige typer af liv forskellig værdi og pegede på konkrete problemer i forbindelse med uformningen af boenhederne. I for små boenheder med svage beboere ville chancen for et stimulerende liv være lille. Omvendt kunne boenhederne også blive for store, og dette kom til at præge diskussionerne i projektgruppen, og blev igen kompliceret af økonomiske forhold og konstruktive overvejelser knyttet til bygningens konstruktion.

Diskussionerne var ikke altid strukturerede, men tog ofte udgangspunkt i en række enkelte tekniske løsninger eller forslag til indretning, der blev præsenteret for projektgruppen af arkitekten. Et typisk eksempel på dette var

diskussionen af idéen om en glaskarnap mellem bolig og gangareal, samt den økonomiske ramme for byggeriet. Denne karnap mellem gang og bolig indgik ikke i det endelige projekt, fordi det blev vurderet, at den var for dyr og kunne give indbliksgener fra gangen ind i den private bolig. Netop disponeringen af gangarealerne rummede en række dilemmaer, og i det valgte hovedkoncept blev disse dele af fællesområderne forøget på grund af en række anlægsøkonomiske og konstruktive overvejelser, til trods for, at mindre gangarealer direkte ville have kunnet forøge de enkelte boligers areal. Disponeringen af fællesområderne lå ikke helt fast under ide- og planlægningsfasen men først lige før skema A godkendelsen. Aktørernes beslutninger knyttet til fællesområderne var primært baseret på egne ideer, praktiske og visuelle erfaringer fra andre bebyggelser og bebyggelser set i fagblade eller fra besøg i forskellige sammenhænge. En undtagelse var her gangbredder samt de forhold for fællesarealerne, som vedrørte de lokale brandmyndigheder.

#### Interview gennemgang

Idégruppen havde hentet inspirationen til deres hovedkoncept for deres fællesområde fra blandt andet plejeboligbebyggelser i andre kommuner. Da idégruppens hovedkoncept blev overtaget af projektgruppen, stødte det imidlertid ind i problemer fra forskellige sider. Et stort fællesrum dækket af et tegtag måtte nødvendigvis være højt, men det var svært at vinde gehør for den idé hos kommunens planafdeling, der i den forbindelse var i gang med udarbejdelsen af lokalplanen. Her fandt man, at et stort højt tegtag ikke passede til området, hvor plejeboligbebyggelsen skulle ligge. Den manglende økonomi knyttet til idéen om et stort fællesrum med tilhørende stort tegtag blev også flere gange nævnt af de private

rådgivere som et stort problem. Socialrådmanden støttede op om tegltaget, da han mente, det ville sende et signal om kvalitetsbyggeri, men det store fællesrum med tilhørende tegltag forsvandt med projektgruppens vedtagelse af det alternative hovedkoncept, idet det ikke var realisabelt inden for de økonomiske og juridiske rammer, projektgruppen i praksis havde til rådighed

**Medarbejder, plejehjemslederrep.:** *“Nu kommer jeg til at tænke på, vi var jo faktisk i (det andet plejehjem. red.), hvor vi så den der kæmpe store overbyggede fællesrum eller samlingsgang.... med glas og hvor der er plantet store planter og sådan noget. Jeg tror det var den, der inspirerede os til det der store noget i midten som en samlingsmulighed.”*

**Brugerrep., ældrerådsrep.:** *“Vi diskuterede på et tidspunkt sådan en karnap. Vi har nævnt ordet karnap, og en karnap kan jo både være indvendig og udvendig, fordi en af medarbejderne havde en idé om, at man kunne lave sådan en karnap fra boligen og så ud i gangarealet, så man egentlig kunne sidde inde i sin bolig og samtidig få sådan et eller andet. Den gik vi fra bl.a. fordi det der glas, det var meget dyrt og så var der også nogle argumenter for, at så kunne man jo egentlig gå ude og altid kigge ind i boligen, eller også skulle man have nogle gardiner eller et eller andet. Så det gik vi fra på et eller andet tidspunkt. Efterfølgende kan jeg jo så se, at det er egentlig godt, at vi er gået fra det, for nu har de fleste en lille spiseafdeling på den væg ud mod gangen. Det er jo ikke rart, at hvis man altid kan gå ude på gangen og så kan kigge ind på det der, eller også skal man have et gardin for enden af spisebordet. Det er jo ikke spor rart, så der er selvfølgelig nogle ting, vi må lytte til, og efterfølgende sige os, at det var nok en god idé, men den var alligevel ikke så god, så den skulle føres ud i livet.”*

Med det alternative hovedkoncept blev store dele af det oprindelige store samlede fællesområde delt op i mindre fællesområder og fordelt som primært gangarealer imellem de enkelte boenheder, og dermed skiftede diskussionen i projektgruppen også retning. Det centrale var nu for alle projektgruppens aktører at sikre, at boenhedernes gangarealer ikke blev lange, ensformige og kedelige. Dette var vigtigt, fordi det, ifølge en enig projektgruppe, ville give et mindre behageligt udtryk for beboerne og deres besøgende og ville skabe referencer til et traditionelt institutionsbyggeri. Men igen spillede de økonomiske og konstruktionsmæssige argumenter, ifølge de private rådgivere, en central rolle for den endelige udformning. For at undgå de lange og kedelige gange diskuterede projektgruppen muligheden for fx at bruge nicher på gangene.

**Brugerrep., ældrerådsrep.:** *“Så fik de den niche ude på gangen. Det er der jo to steder i hver enhed. Der er jo sådan nogle nicher, hvor man kan sætte sig, hvis man gerne vil se, hvem der kommer og går.”*

**Medarbejder, plejehjemslederrep.:** *“Men oprindeligt ville vi gerne have haft en niche ved folks indgange, både for at de kunne sidde ved indgangsdøren og følge lidt med i livet udenom, hvis ikke man havde lysten til at være en direkte del af det der foregik, men også for genkendelighedens skyld. Altså at man havde mulighed for, at vise med noget privat, se her er min bolig. Jeg har den der blomst, det er min yndlingsblomst, der står uden for døren.”*

**Rådgiver, arkitekt.:** *“Man kan sige, at det er altså en skubben frem og tilbage med krav og ønsker, som gør at... Nu fik vi... Nu endte vi med at have den centrale midtergang, som gør, at den er rimelig rationel. Der beboer man ikke meget areal. Der beboer man faktisk færrest muligt areal på at lave gangareal. Så den er*



*rimelig rationel. Det betyder så, at man kan frigøre arealer andre steder. Der er en lille niche i gangen nede i boenheden. Der er en niche ved ankomstarealet, så man... Det er hele tiden en afvejning af, hvis jeg nu flytter den udvendige facade 10 cm tilbage, så får man pr. bolig 2-3m<sup>2</sup> eller et eller andet. Det er jo sådan nogle øvelser, vi er igennem med de her brugergruppemøder. Prøv at høre her; det her er den mulighed, vi har. Vi flytter den lidt tilbage, så opfylder vi stadigvæk arbejdsmiljøkravene i soveafdelingen, og så bliver Jeres bolig en lille smule mindre. Det giver til gengæld mulighed for at etablere nicher andre steder, og det er den proces der hele tiden er kompliceret... Man tager en masse valg i forhold til kvadratmeterne.”*

**Privat bygherre.:** *“Omkring nicherne, der kan man også sige; vi snakkede nicher, men skulle vi skubbe ned i størrelsen på boligen, altså det der var lejligheden, der var målet, at vi skulle lande omkring de 45 m<sup>2</sup> for at få en rimelig bolig, fordi den ikke måtte blive for lille, fordi man skulle jo gerne tage nogle af sine møbler, sine ting med som man kan have i boligen. Derfor er kravene... Så vidt jeg husker, så står det også under minimumskrav, der skal være opfyldt i det fra (kommunen red.).”*

**Rådgiver, bygherrerådgiver.:** *“Nu hvor vi talte før om netop, om nicher og altaner og sådan noget. Her, der er det jo sådan at nicher, de giver jo kvadratmeter. En altan den tæller ikke med i kvadratmeterne. Det er jo også et valg der, at vi har taget noget, der bare koster penge i etableringen, men en niche den koster penge i længden som husleje. Og det er alt det, man også sidder og mingelerer med. Jeg kan huske (...), der havde vi mange møder i træk, hvor du kommer med nye opmålinger hver gang.”*

I forbindelse med detailudformningen af fællesrummene drøftede projektgruppen også

muligheden for alternativ udnyttelse af gangarealerne, og at lægge en række andre funktioner som fx ophold og køkken ud i dem, således at gangarealerne blev til en slags multirum med mere liv. Oprindeligt var hensigten med køkkenerne, at beboerne kunne lave mad sammen. I den forbindelse var der i projektgruppen en række overvejelser om, hvorledes det kunne organiseres og om at sikre fx den nødvendige ventilation.

Dermed åbnedes der op for en diskussion af, hvad offentligt og privat liv reelt var, og hvor det skulle leves i plejeboligbebyggelsen og den enkelte boligenhed. Med boenhedernes fællesarealer var det projektgruppens tanke, at det var muligt at give beboerne et alternativt rum til et dagligt liv i deres egen bolig.

**Medarbejder, plejehjemslederrep.:** *“... men det vi sådan umiddelbart havde, eller i hvert fald jeg havde i tankerne omkring fællesrummet, det var jo, at det skulle være et sted hvor beboeren havde mulighed for noget fællesskab, men også havde mulighed for, at være en del af det hverdagsliv der foregår i den boenhed. At man, selvom man måske ikke har evnerne til mere, eller man slet ikke har lysten til at deltage i noget madlavning, så kan man måske sidde der og betragte hvad der foregår. Og måske dufte at; hmm nu skal vi have flæsksteg og rødkål i dag og stadigvæk blive bombarderet lidt med nogle helt almindelige hverdagsindtryk i forhold til det hverdagsliv, man plejer at leve. Det er da sådan langt hen af vejen, det som jeg synes, at der har været tanken omkring det. Igen det her med muligheden for fællesskabet.”*

**Medarbejder, distriktsterapeutrep.:** *“Vi snakkede jo også meget om indretningen af selve køkkenet i forhold til at en i kørestol kunne være med til at skrælle nogle kartofler eller et eller andet. At der var plads (...) Vi var så inspirerede, da vi kom derfra..”*

**Medarbejder, plejehjemslederrep.:** *“Det var så også et kommunalt plejehjem, vil jeg sige. De havde nogle større arealer at arbejde med. De havde ikke sådan helt de samme begrænsninger, som vi havde. De havde nogle enormt store fællesrum. De havde køkkenet næsten placeret midt i et kæmpe stort rum, hvor de så havde mulighed for at lave spiseafdeling i den ene ende, eller på den ene side af køkkenet og dagligstue, fjernsynsstue, hyggestue på den anden side af køkkenet. De havde nogle meget større arealer. De havde ikke sådan helt de samme bindinger.”*

Projektgruppen havde forholdsvis frit spillerum for diskussionerne omkring fællesarealernes uformning og forholdet til boligerne i de enkelte boenheder. Og i realiteten var det projektgruppen selv, der under ide- og planlægningsfasen og før skema A vedtagelsen fastlagde forholdet mellem bolig og fællesareal og dermed disponerede rammerne for beboernes liv i plejeboligbebyggelsen i det alternative hovedkoncept.

**Rådgiver, arkitekt.:** *“Der har jo været prioriteret, at man gerne ville have nogle fælles boligarealer som sådant et socialt samlingspunkt.”*

**Rådgiver, bygherrerådgiver.:** *“Det er der ikke noget problem i. Det er jo et valg. Et politisk valg...”*

**Embedsmand, byggesagskonsulent:** *Ja det er politisk, for vi har jo i vores... I den omtalte vejledning sagt, at der skal være køkken og fælles opholdsstue og fælles spiseplads. Når det areal tages væk, så er der ikke 50m<sup>2</sup> til en plejebolig.”*

**Medarbejder, distriktsterapeutrep.:** *“Jeg tror nok vi havde ønsket os et rum, hvor der kunne foregå lidt af de her... Vi havde også været ude*

*og kigge, hvad havde andre steder. På ... havde de et rum hvor der var en rib og en briks og cykler. Det blev da brugt. Jeg tror nu heller ikke det blev overrendt. Det var måske derfor, at det ligesom ikke er blevet til noget. Det er jeg da egentlig ked af, fordi at det er også et spørgsmål om hvordan sidder det, og om man synes det er en god idé. Så kan det godt være, du kan få nogen til at bruge det. Nej, det var sådan mere stemning for, at det var det her fælles badeværelse, og det er i hvert fald beskrevet mange steder. Det har I nok også læst. Og det har været diskuteret meget til hvad det skulle bruges til.”*

I praksis opstod der omkring disponeringen af fælles-områderne en række konflikter mellem forskellige typer af tekniske og programmæssige krav, som ikke kunne løses ideelt. Et konkret eksempel var brandkravene til gangarealerne. I den konkrete case var der fra brandmyndighedernes side et krav til gangbredder på 1,80 meter i et etplans plejeboligbyggeri. Men skulle byggeriet have to etager, var kravet til de resterende gangbredder på de overliggende etager 2,40 meter.

I praksis betød det af hensyn til konstruktive (ifølge ingeniørrådgiveren) og økonomiske forhold, at alle gangbredderne i det konkrete projekt blev 2,40 meter, og at boligerne derfor blev tilsvarende mindre. Specielt ældrerådsrepræsentanten, havde i den forbindelse argumenteret for, at gangforløbene blev opbrudt af karnapper, nicher eller lignende, så gangen ikke fik et institutionspræg.

Der var forståelse for argumentet, men det blev, som tidligere nævnt, afvist fordi det økonomisk og byggeteknisk ville blive for kompliceret. En række kvadratmeter blev således brugt til gangarealer, men kunne have været brugt til fx at gøre boligerne større. Set i en helhedsbetragtning vurderede rådgiverne, at det

var for dyrt og kompliceret at have forskellige gangbredder.

**Medarbejder, distriktsterapeutrep.:** *“Jeg tror i forhold til, når du siger det der med margueritten... Jeg tror, at for os var det vigtigt, at det ikke var sådan nogle endeløse lange gange, hvor du ikke kunne se hvor... Du kunne ikke tælle dørene, du kunne ikke se hvornår det sluttede. Der snakkede vi meget om det der med at lave små nicher, for det havde vi jo set (...). Hvor folk kunne have en stol, en taburet eller et eller andet der var personligt. Hvor man kan sige, at man lige kan sætte sig uden for sin dør, og så sidder man der, og her der bor jeg, det er egentlig mit område det her, og så er det ok at der er nogen andre der går forbi, man kan sige goddag til, men her det er lige mit lille hak ind. Det var så nok...”*

**Privat rådgiver, arkitekt.:** *” Vi har det også sådan med tingene, at de skal gøres rationelle. Vi har været ude i et projekt, hvor vi har foreslået en dyr løsning. Nu prøver vi ligesom at optimere projektet. Det sker ved, at man stiller tingene oven på hinanden, så det er rationelt og konstruktivt. Men det er da rigtigt, at man kunne variere boligerne ved at gøre dem mindre for neden... Det er sådan en af de der overvejelser der ligger tæt på det der med karnapper og altaner osv., for hvis man laver et mere kompliceret end konstruktivt system, så ved man (notorisk) at det er dyrere også. Så kan det være, at vi ikke havde fået plads til en niche i gangen fx, eller... Der er sådan en afvejning igen.”*

### 3.6 Indretning og teknologi

Overvejelser omkring indretning og anvendelsen af teknologi i plejeboligbebyggelsen gav ikke anledning til mere principielle diskussioner, under beslutningsprocesforløbet idet beslutninger om disse emner var snævert knyttet

til en række andre tidligere drøftede beslutninger, fx vedtagelsen af det alternative hovedkoncept for plejeboligbebyggelsen. Principbeslutninger om specielt indretning blev derfor også truffet i perioden, hvor projektgruppen valgte det alternative hovedkoncept frem til færdiggørelsen af ide- og planlægningsfasen og skema A godkendelsen.

Efterfølgende frem til og under projekteringsfasen og udbuds- og kontraktfasen, det vil sige til skema B færdiggørelsen og indtil færdiggørelsen af plejeboligbebyggelsen, blev der taget en række mindre beslutninger, baseret på mere detaljerede diskussioner om indretning og teknologi, der lå inden for rammerne af de foregående principbeslutninger. I den forbindelse blev ”smart home” begrebet ikke samlet diskuteret, men anvendelsen af en række teknologier blev udskudt til sidst i forløbet, hvor aktørerne vurderede, at der kunne tages beslutninger, såfremt der var penge til overs. Ordet ”trivsel” blev nævnt af aktørerne i forbindelse med indretningen og brugen af teknologi i plejeboligbebyggelsen, men ønsket om at skabe tryghed for beboerne i dagligdagen var et forhold, som flere aktører nævnte som særdeles væsentligt og måske endda forudsætningen for beboernes trivsel.

Uanset om der var tale om en diskussion af brugen af teknologi som personløfter eller indretning af køkken, var det forholdet mellem plejeboligen som hjem og arbejdsplads, der var det centrale omdrejningspunkt for diskussionerne. Men her var der igen også en vis enighed i projektgruppen om at gøre plejeboligbebyggelsen så ”hjemlig” som mulig, primært initieret af brugerrep., ældrerådsrep. argumenter fx i forhold til indretning af køkkener og boliger, men også omkring sikring af beboernes værdighed ved at anbefale et fravalg af skinnebaserede personløftere. Ved aktørernes beslutninger omkring indretning og

teknologi blev der udover referencer til egne praktiske og visuelle erfaringer henvist til forskellige typer af skriftligt materiale, primært ”råd”, cirkulærelovgivning og lokale krav (fx brandmyndigheder). Møbleringen af plejeboligbebyggelsen skete via en omvendt licitation, hvor projektgruppen med støtte fra en række leverandører fik valgt møbler til alle fællesarealer. Der er opsat Internetadgang, så hvis en beboer ønsker det, kan vedkommende få sin Pc’er koblet på Internettet.

### Interview gennemgang

De fleste beslutninger vedrørende plejeboligbebyggelsens indretning blev taget fra perioden, hvor projektgruppen valgte det alternative hovedkoncept frem til færdiggørelsen af ide- og planlægningsfasen og (skema A) godkendelsen. Diskussionen af plejeboligbebyggelsens indretning i form af placering af vægge m.m. og det efterfølgende valg af løsninger var snævert knyttet til det alternative hovedkoncept. Indretning i form af møblering mm. skete under projekteringsfasen og udbuds- og kontraktfasen og før skema B godkendelsen og ved en omvendt licitation (bud summen var lagt fast), hvor repræsentanter for projektgruppen valgte mellem de indsendte bud. I begge sammenhænge blev ældre-rådsrepræsentanten., nævnt som en meget aktiv aktør.

Der var ikke i projektgruppen den store uenighed i diskussionerne, og der var generelt enighed om, at indretningen skulle signalere noget ”hjemligt”, og ikke at man var på en institution. Tanken med fællesarealer og fælleskøkkenerne var således at skabe et rum med en dagligstuefunktion og samtidig lidt spisestuefunktion.

**Brugerrep., ældrerådsrep.:** *“Det er stole. Der er ingen sofaer. Vi har ingen sofaer i huset. Det er et valg, vi har taget ... fordi det er meget meget sjældent, at der sidder to i en sofa. Man sidder i en stol, eller én i stol og én i sofa, og dermed er der ligesom en siddeplads der går tabt.”*

**Privat bygherre.:** *“Det er dels de politiske linier, og så har vi fundet ud af, vi havde en sum penge, og der er vi så gået ind og har gjort noget for det (...) Vi har lavet det, der hedder en omvendt licitation. Vi går ud til tre firmaer, og siger vi har den her sum penge. Vi forventer og vil gerne have noget der passer sådan og sådan, hvad kan I tilbyde. På den måde synes jeg, at vi har fået nogle fantastiske møbler ind i byggeriet, som man kan sige, virker som, at man er i et hjem, ikke institutionsmøbler. Det er møbler, som man føler sig hjemme i. Det er møbler af en god kvalitet, og som kan holde til, at ældre tunge mennesker sætter sig ned og rejser sig op igen.”*

Som tidligere nævnt var beslutninger vedrørende størstedelen af de indvendige overflader og materialer taget ved færdiggørelsen af projekteringsfasen og udbuds- og kontraktfasen og frem til skema B godkendelsen, men allerede delvist blevet fastlagt i forbindelse med ide- og planlægningsfasen, skema A godkendelsen, for at minimere den økonomiske usikkerhed omkring plejeboligbyggeriets pris.

Generelt fulgte projektgruppen rådgivernes oplæg, men i en række sammenhænge, blandt andet omkring gulvmateriale, var der diskussion i projektgruppen. Der var i den forbindelse tale om mere generelle diskussioner på overordnet plan om fx konkrete erfaringer med bestemte typer materiale. En række forhold blev kun nævnt enkelte gange, fx overfladekarakteren på fliserne anvendt på toiletter og badeværelse, mens andre forhold tiltrak sig større interesse, fx køkkenerne i fællesområderne.

**Privat bygherre.:** *“Vi har også fået at vide at ingeniøren syntes at vi skulle have det her (...) på lågerne, hvor vi siger, det skal ligne de skabe og sådan noget. Derfor har vi en birkefinér i dag i fællesstuerne og på skabene osv. i køkkenet, for at det skal give et hjemligt præg. Det er nogen af de ting, som vi har kigget på, og vi har drøftet, og det skal ikke være hemmeligt at brugerrepræsentanten, hun er kommet med mange idéer, mange ting som vi har prøvet, og vi har lyttet til og arkitekten har lyttet, og man kan sige, at alle de tanker og idéer har arkitekten forstået og sat sammen til det projekt vi har i dag. Det synes jeg godt vi kan være stolte over.”*

**Medarbejder, plejehjemslederrep.:** *“Personligt synes jeg, at et trægulv er flot, og synes faktisk ikke, det er til at få en skønnere gulvbelægning. Men når jeg tænker på det i forhold til en plejebolig, så synes jeg, at jeg er meget bevidst om, at i hvert fald den generation på plejehjem nu, der er ikke ret mange af dem, der ønsker trægulv, fordi man er vant til gulvtæpper. Så der vil jeg sige, at valget af den gulvbelægning er nok mest af praktiske hensyn.”*

Der var i brugergruppen en række mindre overvejelser om anvendelsen af forskellige teknologier henholdsvis ventilation, hjælpemidler og sikringsanlæg. I den sammenhæng var fokus primært på hjælpemidler og sikringsanlæg. Ventilation blev af projektgruppen betragtet som et teknisk problem, som ingeniøren skulle levere en endelig løsning på, og det blev ikke kædet sammen med brugen af store glasarealer i plejeboligbebyggelsen. I forbindelse med diskussionen omkring hjælpemidler igangsattes en mere principiel diskussion om forholdet mellem beboere og medarbejdere med udgangspunkt i brugen af personløftere. Her var det igen en diskussion af, om hensynet til den enkelte brugers værdighed skulle være central

set i forhold til medarbejdernes arbejdssituation, og dermed overordnet om, hvad plejeboligbyggeriet egentligt skulle være - et hjem, en arbejdsplads eller noget helt tredje.

**Medarbejder, plejehjemsledersrep.:** *“Hver enkelt person i et plejehjem får jo sine hjælpemidler bevilliget. Det har jo så også noget med lovgivningen at gøre, men der er der i hvert fald mest... Der er mest mulighed for at få bevilliget en personløfter som er på hjul. En loftslift er betydeligt dyrere, foruden at man skal næsten også vide, hvor er det den skal bruges, hvad er det for nogle ruter man skal hen med den her lift. Hvor man er meget mere fri, når man har den mobile lift... Der har været mange diskussioner omkring det med at blive transporteret med lift, hvor man har diskuteret; kan man transportere en person fra sengen og ud på en badestol på badeværelset i en lift, eller hvordan er det lige man gør det. Hvor man de aller fleste steder har den holdning, at man kører ikke en person fra sin seng og så på badeværelset i liften. Man løfter selvfølgelig den person med liften og sætter vedkommende i en kørestol og kører personen ud på badeværelset og så med liften igen. Det giver noget ekstra arbejde, men det er mere respekt for den person som ikke skal hænge og dingle i en lift over længere afstande.”*

**Brugerrep., ældrerådsrep.:** *“Man bliver bange af at hænge deroppe.”*

**Medarbejder, plejehjemslederrep.:** *“Ja, og det er da en lidt nedværdigende situation at være i, at man hænger der i en ubekvem stilling. Man udstiller jo i aller højeste grad ens problemer, når man bliver transporteret på den måde.”*

Ordet trivsel nævnes specifikt kun meget få gange af aktørerne, og det indgår ikke i en struktureret diskussion i forbindelse med de

trivselsmæssige aspekter ved boligmæssige elementer i plejeboligbebyggelser. I forbindelse med diskussionerne, primært i projektgruppen, omkring indretning og teknologi er tryghed væsentlig. Tryghed for beboerne (at de kan få hjælp, når de har behov for det), fordi de er bevidste om, at de ikke mere kan klare sig selv så godt, så de kan være i egen bolig og i den forbindelse, at plejeboligbebyggelsen skal kunne levere den tryghed.

**Brugerrep., ældreråds rep.:** *“Trivsel og tryghed, det er et par vigtige faktorer. I hvert fald trygheden. Trygheden tror jeg betyder rigtig rigtig meget for ældre mennesker. Selvom man har kald i sit hjem og kan bruge det i alle mulige... så pludselig, så har man glemt kaldet. Så ligger det inde på sengebordet, mens man er faldet inde i stuen eller sådan et eller andet. Det ville aldrig kunne ske... Jo selvfølgelig kan det ske på et plejehjem, men der vil altid være nogen der siger; hvorfor kommer fru Hansen ikke og spiser til middag. Så går man uvilkaarligt ind og... Den tryghed ved man... Det er begrænset hvor længe man kan komme til at ligge hvis man har glemt sit kaldeanlæg. Den tryghed, tror jeg, betyder uendelig meget for ældre mennesker. “*

**Medarbejder, plejehjemslederrep.:** *“Jeg synes også, at langt hen af vejen, så tænkte vi jo på de beboere der skulle være der, men jeg synes også, at vi var meget bevidste om, at det skulle være en god arbejdsplads. Både i forbindelse med at vi havde arbejdsmiljørepræsentanten med, vi havde medarbejder, distriktsterapeutrep. med til at være garant for at alle de her bevægelsescirkler og alt det her, det bliver overholdt, og jeg synes da også, at slagsmål omkring affaldsskakte eller ej, er da bestemt også noget som bliver kæmpet for, fordi man langt hen af vejen... Det er da så nok min erfaring fra (en anden plejeboligbebyggelse red.), der gør, at jeg synes at det er utroligt den tid og de kræfter der bliver brugt på og bære alt*

*det affald ud, og det synes jeg jo i det store hus, det kunne blive helt vildt.”*

### 3.7 Farver, lys, udformning og materialer

Diskussionen omkring anvendelsen af glas i plejeboligbebyggelsen startede allerede i idégruppens arbejde i forbindelse med udviklingen af plejeboligbyggeriets hovedkoncept. Idégruppen var inspireret af brugen af loftslys og glas i taget, anvendt i en plejeboligbebyggelse, som flere aktører fra idégruppen havde besøgt.

Da det alternative hovedkoncept for plejeboligbebyggelsen blev valgt, tog diskussionerne om lys og glas en anden retning. I det alternative hovedkoncept var fokus i diskussionerne om anvendelsen af lys og glas anvendt i tag og facade, i forbindelse med gangarealer og mellem gangarealerne og boligerne. Diskussionerne i projektgruppen vanskeliggjordes af, at glas er et forholdsvis dyrt materiale, og at det på en gang har en række indlysende fordele (skaber lyse og venlige rum), men også en række ulemper (skaber overophedning og medfører blanding af sol). Et konkret praktisk krav fra projektgruppen ved udformningen af glasfacaderne var således at undgå sprosser i glasfacader i øjenhøjde, når beboerne henholdsvis står op og sidder eller er sengeliggende. Der blev etableret enighed på disse områder i forbindelse med udarbejdelsen i ide- og planlægningsfasen og frem til skema A godkendelsen.

I det afsluttende forløb diskuteredes i projektgruppen, om der reelt var anvendt for meget glas i plejeboligbebyggelsen, og om idéerne om lyse farver sammenholdt med store glasarealer egentlig var den rigtige ramme omkring de beboere, der skulle leve i plejeboligbebyggelsen. I den forbindelse blev

det i projektgruppen diskuteret, om beboere i dag efterspørger de samme trivselselementer, som beboerne af plejeboligbebyggelsen ville efterspørge om 20 år. Farvevalg mm. blev gennemdrøftet over flere omgange, og der var generelt enighed om lyse farver samt et farvevalg, der tog udgangspunkt i de svageste beboeres situation (fx demente og handicappede). Projektgruppens valg var her primært baseret på egne praktiske erfaringer og iagttagelser fra besøg i andre plejeboligbebyggelser.

Diskussionerne om anvendelsen af farve og lys fortsatte kontinuerligt frem under projekteringsfasen, udbuds- og kontraktfasen og til umiddelbart før skema B godkendelsen. Valg af materialer til tag og facader samt indvendige overflader blev foretaget af projektgruppen, inden ide- og planlægningsfasen (skema A) blev færdiggjort. I den forbindelse satte den private bygherre sit præg på valget, jævnfør dennes erfaring fra en række andre byggerier med mere enkle og traditionelle, vedligeholdelsesfrie løsninger. Aktørernes beslutninger om farver, lys og udformning var primært baseret på rådgivernes anbefalinger og egne visuelle erfaringer.

### **Interview gennemgang**

Under idégruppens arbejde med deres hovedkoncept lå der en del overvejelser omkring anvendelse af loftsllys og indfald via glas i tag i den centrale bygning som en vigtig del af hovedkonceptets fysiske udformning. Referencen var her specielt til én plejeboligbebyggelse, og idéen var knyttet til det centrale store overdækkede fællesrum i hovedkonceptet. Men generelt var der i Idégruppen og i den efterfølgende projektgruppe stor interesse for at skabe en plejeboligbebyggelse, der som udgangspunkt var

åben, lys og transparent og dermed gjorde brug af meget glas.

Efter vedtagelsen af det alternative hovedkoncept blev projektgruppens arbejde centreret om at tage beslutninger, der i højere grad knyttede sig til at skabe lysere forhold på gange, i køkkener og i boliger via glas i facaderne. Disse overvejelser var reelt også med til at forme det alternative hovedkoncept. Samtidig havde den private bygherre et krav om, at ingen bolig måtte indeholde nordvendte stuevinduer.

**Medarbejder, distriktsterapeutrep.:** *“Jeg tror det var vigtigt for os, at der sådan var lys og luft, og det ikke var tynget. Det var nok derfor vi snakkede kip til loftet, efter at vi havde set det. Det gav utrolig meget lys og luft, og så også store vinduer. Vi så også et sted,... hvor man havde lavet ligesom nogle hak ud fra muren som gjorde, dels at der kom lidt mere lys ind, men også at man kunne sidde der og ligesom følge med i hvad skete der oppe af gaden.”*

### **Medarbejder, plejhjemslederrep.:**

*“Placering af vinduer var vi også meget inde omkring. Det der med hvor lave de skulle være, og sådan noget, for at man stadigvæk kunne sidde i sin kørestol. Vi var også inde og snakke om at have mulighed for, hvis man var sengeliggende, og kunne ligge i sin seng og se ud.”*

**Privat bygherre.:** *“Så kan jeg lige prøve at sige; vi gik efter, at der måtte, ikke være stuevinduer mod nord. Altså, der skal være lys i et hus, før man har det godt. Godt med lys i en lejlighed. Det er nogen af de ting der er vigtige at få med, og det er også noget af det gruppen har arbejdet meget på. Det var, at man ikke fik nogen stuevinduer mod nord, men at vi fik lys, og det vil sige syd-vest vendte, så vidt det var muligt.”*

**Rådgiver, arkitekt.:** *“Vores indgang har jo været, og det er jo selvfølgelig også drøftet af i brugergruppen, men det har jo været også at skabe sådan et moderne plejehjem. Vi ville jo gerne have at der kom meget lys ind, for vi ved jo godt om 20 år, så kan det være os, der sidder der. Det er jo ligesom, vi skal også give udtryk for, at det er en moderne tid, vi lever i, og de brugere der kommer indenfor så længe, de vil måske sætte pris på, at der er nogle andre kvaliteter end dem vi kender fra det traditionelle plejehjem. Det er en af grundene til, at vi også har arbejdet med nicherne i gangforløbene, fordi det er med til at variere gangforløbet, det giver lidt lysindfald. Det giver en anden kvalitet i den måde, man oplever det rum på, hvor man fra de gamle plejehjem kender til de der meget tunge og mørke gangforløb. Det samme gør sig gældende i boligen.”*

Fordele og ulemper ved anvendelsen af meget glas som byggemateriale - specielt i plejeboligbebyggelsens facader - blev diskuteret i projektgruppen frem til færdiggørelsen af ide- og planlægningsfasen (skema A). Men meget få af aktørerne i denne diskussion havde nogle reelle erfaringer med anvendelsen af meget glas i forbindelse med plejeboligbyggeri. Enkelte problemer blev dog vendt, som fx ”overophednings-problematikken”, men det blev i den forbindelse ikke diskuteret, om der var muligheder for at kompensere for dette via øget mekanisk ventilation. Det blev overladt til Ingeniøren. Derudover var der i projektgruppen en klar idé om, at plejeboligbebyggelsen skulle være fremtidssikret, således at beboere også om 20 år ville finde det attraktivt at leve der, hvilket blev brugt som endnu et argument for anvendelsen af meget glas. Et helt andet argument for anvendelse af glas var de lave driftsomkostninger knyttet til materialet, et argument som primært blev fremført af arkitekten.

**Rådgiver, bygherrerådgiver.:** *“Jeg synes ikke det har været et problem (om anvendelsen af glas i facaderne red.). Du tænker på varmetabsrammen og sådan noget. Det synes jeg, vi diskuterede. Også placeringen af de der fælles boligarealer.”*

**Rådgiver, arkitekt.:** *“Det er dyrere (facadepartier af glas red.)... Som bygherre siger, så er der lagt vægt på, at det er vedligeholdelsesfrit, og det er alle partier, og det er glas, så det er ikke noget, der ligesom går til.”*

**Rådgiver, bygherrerådgiver.:** *“Det har man altid diskuteret meget. Vi skal jo finde en middelvej med meget glas, men det vil altid blive meget varmere, selvfølgelig afhængig af hvilket verdenshjørne det peger...”*

**Rådgiver, arkitekt.:** *“Der støder nogen af kravene jo sammen... Vi har, mange har ønsket om at få meget lys ind, men hvor vi så i sommerperioderne oplever at der kan blive meget varmt nogen steder.”*

**Medarbejder, distriktsterapeutrep.:** *“Vi skulle ikke have dem der med sprosserne, der lige nøjagtig falder ned her hvor man sidder. Så kan man ikke se noget som helst herud. Det er der altså flere steder der er, og det er helt forkasteligt. Man har jo ikke en jordisk chance når man sidder dernede i en kørestol.”*

Valget af farver i plejeboligbebyggelsen skete under projektgruppens arbejde i to omgange umiddelbart før fremsendelsen af materialet udarbejdet under ide- og planlægningsfasen og under projekteringsfasen og udbuds- og kontraktfasen. Og her forsøgte projektgruppen i begge omgange at drage nogle af de praktiske erfaringer ind, som projektgruppens aktører havde fra besøg og fra deres arbejde i andre plejeboligbebyggelser. Det var helt klart



opfattelsen, at rådgiverne i forbindelse med farvevalget ikke spillede en aktiv rolle, men der var generelt enighed i projektgruppen om, hvad det var, man ville have. Dette var ikke ensbetydende med, at de private rådgivere - her primært arkitekten - ikke havde en mening om farvevalg m.m.; faktisk kom der fra arkitektrådgivers side flere oplæg til farvevalg.

Et specielt forhold omkring farvevalget knyttede sig til hensynet til de demente beboere – her gik overvejelserne i projektgruppen på at anvende farver på en sådan måde, at denne gruppe ikke blev utrygge pga. farvevalget, og fx ikke ville synes, at de falder i mørke huller i gulvet m.m. Derfor udelukkedes gulvbelægning med mørke felter eller mønstre, som kunne opfattes som huller.

Igen var der tale om typer af overvejelser blandt aktørerne i projektgruppen, hvor det ikke altid var muligt for aktørerne at pege på, om denne viden var evidensbaseret, men nok om den var erfaringsbaseret.

**Privat bygherre.:** *“Vi har jo haft gruppen med, projektgruppen med. Vi har også haft projektgruppe med forskellige handicap, det kan være syns, og det kan være andre ting, og så spørger man, hvad farver kunne man tænke sig. Jeg har oplevet på et ældreboligprojekt et nyt sted, hvor der var 50 ældreboliger, der sidder, en der er blind, og hun siger, hun vil gerne have en pind nede ved (en bestemt gade. red.), så hun kunne finde ud af, når hun var ved stien, og så kigger alle sammen tosset på mig, fordi jeg måtte da være tosset, når jeg spørger hvad farve hun vil have den. Så svarer hun; jeg vil gerne have den hvid. Det er noget med at blinde kan skelne, og her har vi også skelnet i farver, idet vi har grå kontakter og noget gråt som skiller sig ad fra facaden eller fra væggene, således at man kan se, at her er noget der er anderledes, og så finder man ud af, hvordan man kan trykke på*

*kontakten osv. Det er nogen af de ting, der er med.”*

**Rådgiver, arkitekt.:** *“Vi henviser til et lyst farvevalg. Vi synes, det er meget dejligt og rart fordi, som vi kan se herinde, så giver det lyset frit spil. Det tror jeg, at mange sætter pris på. Hver enkelt beboer har muligheden for, at male i den farve man ønsker, men i de der sådan grundlæggende arealer, fællesarealerne, der mener vi at det skal være mere neutralt. Så kan man ... møblere... og hænge på væggene, hvis man vil have nogle flere farver. Men altså lyset er væsentligt for os, og det er også en af grundene til at vi fx har et vinduesparti i hver enkelt bolig, der placerer sig helt op til den ene skillevæg. Det gør jo, at man beboer faktisk væggen som reflekser ind i rummet. Man får kastet lyset dybt ind i rummet. Ikke helt som her. Der er lavet nogle overvejelser deromkring. Det har meget været det moderne, der har været vores indgang til det. Det er ikke sikkert, vi har sagt det, men vi er ligesom nået til den enighed på et tidspunkt, at det var sådan det var.”*

Der var ikke den store diskussion omkring materialevalg i projektgruppen, idet der var enighed om at anvende lidt mere traditionelle materialer. Via sin erfaring fra andre byggerier prægede den private bygherre diskussionen omkring disse materialer markant.

Mange beslutninger knyttet til farver, lys og udformning blev diskuteret i forbindelse med de første møder og allerede under ide- og planlægningsfasen og frem til skema A godkendelsen mens fx gulvtype fastlægges endelig i forbindelse med udarbejdelsen af licitationsmaterialet.

**Privat bygherre.:** *“Jeg elsker gamle prøvede ting. Når jeg siger det på den måde... Vi har aluminiumsvinduer, fordi de er ved ligholdelsesfri og den dur. Tegl er et godt*

*materiale fordi det (...) holder i Danmark, når det er beskyttet. Hvis det ikke er beskyttet, jamen så går det svage led, og det vil sige fuger, og så får man vandindtrængen. Man får frostsprængninger, man kan få fugt indvendig osv. Altså klimaskærmen skal være i orden. (...) når man bygger i dag, skal man bruge runde fuger, altså man sætter omkring vinduerne. Nu er vi i gang med et nyt produkt, fordi runde fuger holder i 5-10 år, så kan de ikke holde længere, og så skal man fuge om..."*

### 3.8 Udearealer

Plejeboligbebyggelsens grund blev udmatrikuleret, så den passede til plejeboligbebyggelsens bruttoareal. Det betød i praksis, at udearealets størrelse direkte blev reguleret af husets areal, idet den private bygherre ikke ønskede at give flere penge til køb af byggegrund end nødvendigt. Dette var et stort problem under ide- og planlægningsfasen og frem til skema A godkendelsen, da kvadratmeterprisen var høj på grunden, og således ville den totale pris på grunden få afgørende indflydelse på, hvor meget eller hvor lidt der efterfølgende kunne bygges på grunden og dermed også direkte indflydelsen på kvaliteten af plejeboligbebyggelsen.

Der var ikke direkte i idégruppen nogen overvejelser om udearealets størrelse eller dimensioner, men der var overvejelser om adgangen til udearealerne, jævnfør idégruppens hovedkoncept om at lave en plejeboligbebyggelse i ét plan, hvor alle boliger skulle have adgang til det fri og egen terrasse. Med vedtagelsen af projektgruppens alternative hovedkoncept blev dette ændret. Idégruppen havde derudover en række idéer til, hvorledes udearealerne skulle disponeres, og hvilket indhold de skulle have. Central var her idéen om at skabe en sansehave.

Projektgruppen var efterfølgende enig i idéen om, at der skulle skabes en sansehave, hvilket derefter blev besluttet. I projektgruppen var der flere idéer til, hvordan en sådan have kunne udformes, men resultaterne af diskussionerne var ikke entydige. Et forhold, som idégruppen tidligt berørte, var de økonomiske rammer for drift af en have, og dermed hvilke type have man reelt kunne få. Man havde tidligere i plejeområdet haft egentlige prydhaver vedligeholdt af gartnere, og løsningen blev en fælles sansehave på en mindre del af udearealet. Disse overvejelser gik igen i projektgruppen, hvor fokus primært lå på lave driftsomkostninger. Ankomsten til området og til plejeboligbebyggelsen gav også anledning til en række overvejelser i projektgruppen under projekteringsfasen og udbuds- og kontraktfasen og til skema B godkendelsen.

Med udgangspunkt i det alternative hovedkoncept ønskede man en klar angivelse af hovedindgangen, men samtidig ønskede man ikke at besøgende fik indtrykket af, at der var tale om et traditionelt institutionsbyggeri. Man ønskede i projektgruppen en venlig og stille ankomstsituation understreget af anvendelsen af vand i ankomstarealet. Udearealerne laves til en have, hvor det er muligt at få stimuleret sanserne. Haven omkranses af et hegn, så demente kan være ude alene, uden at blive væk. Beslutninger omkring plejeboligbebyggelsens udearealer blev primært taget på baggrund af en kombination af aktørernes visuelle referencer og erfaringer samt rådgivernes anbefalinger.

#### Interview gennemgang

Arbejdet med plejeboligbyggeriets udearealer blev i både idégruppen og siden hen i projektgruppen præget af referencer til forskellige sansehaver, som aktørerne i de to grupper havde besøgt. Specielt medarbejderne og ældrerådsrepræsentanten refererede direkte til

disse besøg under diskussionerne i idégruppen og i projektgruppen. Hvor en række andre af de trivselsskabende fysiske arkitektoniske elementer var mere håndgribelige for aktørerne, var diskussionen omkring disponeringen af udearealer mere abstrakt, udtrykt klart af ældrerådsrepræsentanten – ”ting tager tid”. Et andet problem, som der blev reflekteret over i idégruppen, men som projektgruppen kun perifert diskuterede, var de driftsomkostninger, som knyttede sig til vedligeholdelse af udearealerne. Der måtte afvejes mellem på en gang at give beboerne en maksimal sansemæssig haveoplevelse, fx via højbede, og samtidig sikre udearealer med få årlige driftsomkostninger

**Embedsmand, områdelederrep.:** *“Hvis jeg skal sige prydhave, så er der ingen i..., der har haft flottere prydhave end (dem. red). De havde to gartnere gående til at gå og hygge med det. Det var noget af det, der virkelig fik opprioritering, næsten mere end plejen, noget over. Men altså, de havde virkelig en have deroppe. Det var pryd, men selvfølgelig har der også været noget andet noget. De havde blomster.”*

**Brugerrep., ældrerådsrep.:** *“Jeg har senere været på en studietur i København, hvor vi var på forskellige steder sammen med ældrerådet.... Der var vi ude, min mand var på et plejehjem (...), lidt nord for København. De havde virkelig en meget, meget flot sansehave. Det var et gammelt plejehjem, der var bygget om. De havde simpelthen også sådan en have, hvor man kunne gå rundt og gå rundt omkring bygningerne, og man endte altid ved indgangsdøren. Der var blomster der duftede, og der var nogle steder krydderurter, som de brugte, for de lavede selv mad. Og man sådan kunne dufte, når man rørte ved dem, hvad det var.”*

**Brugerrep., ældrerådsrep.:** *“Vi fik jo kun en tredjedel af grunden, ... og der er altså en lille jordforhøjning over til det næste de skal til at bygge, så man kan ikke komme ud. Der er også et hegn, og der bliver plantet sådan at det hegn, det egentlig bliver grønt. Så ser man ikke det der metalagtige. Men ting tager tid. Det har du lært... Ting tager tid.”*

Projektgruppen formulerede via sit arbejde frem til færdiggørelsen af projekteringsfasen og udbuds- og kontraktfasen, skema B godkendelsen, en række krav til selve ankomsten til plejeboligbebyggelsen. Der var generelt i projektgruppen enighed om, at plejeboligbebyggelsen skulle signalere noget andet end institutionsbyggeri, når man ankom eller passerede forbi plejeboligbebyggelsen, men samtidig at man skulle være helt klar over, hvor indgangen til plejeboligbyggeriet var. Ankomstsituationen skulle opleves som stille og venlig, og derfor foreslog arkitekten blandt andet, at man brugte vandelementet her og skabte fornemmelsen af at ankomme til et lille torv.

**Rådgiver, arkitekt.:** *“Nu talte vi lige kort om udearealer. Jeg vil bare knytte den ene kommentar til det der... til ankomstarealet. Bygherre siger rigtigt at vandet i gården i ankomstrummet, at det virker beroligende, men det er også hele (ideen... red) Det har ligesom været en del af konceptet, at når man ankommer, til det her hus... Jeg tror det var noget af det vi talte om, at det skulle være venligt og rart, og det skulle udstråle noget kvalitet når man ankom.”*

**Privat bygherre.:** *“Det måtte ikke ligne en institution.”*

**Brugerrep., ældrerådsrep.:** *“Der skulle ikke være tvivl om hvor man skulle ind...”*

**Rådgiver, arkitekt.:** *“Man kan sige, at det der forrum, det er sådan en lille pause når man ankommer udefra. Går man fra parkeringspladsen, så passerer man et halvtag der binder det hele sammen, og så kommer man igennem den der gård. Så er det ligesom om, at nu er vi her, og det skulle så være den der venlige ankomst som... Det var sådan en del af konceptet, at man havde en gård som både kunne anvendes i forbindelse med fællessalen. Man kunne rykke derud når der var større arrangementer... og så fungerer det som det der lidt rare sted at ankomme til.”*

Grundkøbet og forhandlingerne knyttet til dette havde et særdeles langstrakt forløb. Den private bygherre forhandlede med kommunen om blandt andet grundens størrelse og lokalplanens udformning. Et særskilt problem udgjorde grundens pris, der er i en lang periode umuliggjorde plejeboligbyggeriet. Derudover var der en række forhold til det nærliggende villakvarter samt den nærliggende sporanlæg, der skulle løses, og som blev løst via den lokalplan, som blev færdiggjort under ide- og

planlægningsfasen og frem til skema A - færdiggørelsen.

**Privat bygherre.:** *“Lokalplanmæssigt var der nogle krav på den grund. Der lå krav fordi banen ligger tæt på. Det vil sige, at der er nogle krav til støj, der er nogle krav til rystelser. (...) så lægger man nogle volde, og så sætter man nogle planter og noget der. Det er så det vi har haft landskabsarkitekten til at komme med forslag på hvordan vi løser det, sådan at vi får, uden at lukke totalt af ud... Dem der sidder der, skal gerne kunne sidde og kigge der, og inden ret længe, så kender de også togplanen. Det er vigtigt at man kan se ud der igennem det her og alligevel holde støjen væk, fordi vi skal opfylde de støjsmål.”*

*“Man skulle også gerne have plantet nogle (...) træer igen, fordi vi desværre måtte fælde nogen ret høje (...) for at have plads til byggeriet (...) og der vil være en fin afgrænsning. Det er også udvendigt stillet det krav, at man hegnede det ind, således at man ikke render væk, men alligevel at det ikke virker, som om man er indhegnet.”*



## 4.0 DISKUSSION

4.1 At afdække hvor de forskellige beslutninger om de boligmæssige forholds betydning for ældres trivsel i plejeboligen ligger i det samlede procesforløb

4.2 At afdække hvornår i processen disse beslutninger tages

4.3 At afdække hvilke forhold, beslutningstagerne mener, har trivselsmæssig betydning for den kommende beboer.

Med udgangspunkt i de indsamlede dokumenter og de brugte interviews er det muligt at dokumentere det kronologiske beslutningsprocesforløb dækkende de forskellige beslutninger vedrørende de ”trivselsskabende fysiske arkitektoniske elementer”, der tages fra casens opstart og idégruppens arbejde, til den overtages af projektgruppen, og byggeriet af plejeboligbebyggelsen igangsættes og færdiggøres.

4.1 At afdække, hvor de forskellige beslutninger om de boligmæssige forholds betydning for ældres trivsel i plejeboligen ligger i det samlede procesforløb

Efterfølgende er vist en tabel som findes i en mere udførlig version i rapportens bilagsdel. Tabellen giver et overblik over beslutningsprocessens forløb og opbygning og de væsentligste beslutningers placering.

Tabellen er som nævnt et ekstrakt af en mere udførlig og detaljeret kronologisk gennemgang af sagsdokumenter, som findes i denne rapports bilag. Tabellens indhold svarer meget præcist til de rammer, der er lagt for byggeprojekter af denne type i kommunen. Projekterne følger følgende procesfaser: 1. Ide- og

planlægningsfasen (skema A), 2. Projekteringsfasen, 3. Udbuds- og kontraktfasen (skema B), 4. Udførelsesfasen samt sidste fase 5. Afleveringsforretning og garantiperiode, som afsluttes med skema C godkendelsen.

4.2 At afdække hvornår i processen disse beslutninger tages

Analysen af sagsdokumenter og aktørinterview fra casen viser klart, at beslutningsprocessen er velstruktureret og i overensstemmelse med gældende vejledninger, og at der træffes en række beslutninger vedrørende de ”trivselsskabende fysiske arkitektoniske elementer” gennem forløbet, som direkte er styret af godkendelsesproceduren i den pågældende kommune, og knyttet til projektgruppens og den private bygherres fremsendelse af materiale fra ide- og planlægningsfasen (skema A), projekteringsfasen og udbuds- og kontraktfasen (skema B), osv., der betinger den private bygherres mulighed for at få offentlig støtte til plejeboligbebyggelsen. Beslutninger vedrørende de ”trivselsskabende fysiske arkitektoniske elementer” sker principielt og formelt i et hierarkisk forløb, grupperet om en række temaer.

1. Beslutninger og valg, der er truffet

Eksempler på disse typer af beslutninger er fx. udkast til et kommende program til plejeboligbebyggelsen.

2. "Point-of-no-return" beslutning

Eksempel på disse typer af beslutninger er fx. når "beliggenhed ligger fast".

	<div>CASE 1</div> <div>Overvejelser/drøftelser</div>	1. Beliggenhed	2. Plejeboligbebyggelsens hovedkoncept	3. Bebyggelsestype, boligtype	4. Tilgængelighed	5. Fællesområder	6. Indretning og teknologi	7. Farver lys, udformning og materialer	8. Udearealer
	0. Den uformelle fase								
2000 dec.	Kommunen igangsætter arbejde med forberedelse af lokalplan for grundarealet.	Forberedelse af lokalplan							
2001 maj	Resultatet af spørgeskemaundersøgelse lavet af idégruppen samt liste med forslag til indretning af plejeboligerne og deres fællesarealer fremsendes til kommunens ældre- og handicapforvaltning.		Idégruppen fremlægger en liste over ønsker til indretning af plejeboligerne og deres fællesarealer i et samlet hovedkoncept						
Byggesagen startes officielt op, herefter følger:									
1. Ide- og planlægningsfasen									
2002 feb.	Begge hovedkoncepter for plejeboligbebyggelsen gennemgås af rådgivergruppe, og bygherre samt bygherrerådgiver, og en række løsninger anbefales.		Forslag B vælges, og der arbejdes nu med en maksimal husleje på kr./m <sup>2</sup> 850kr. udgangspunktet er stadigvæk 48 boliger						
2002 aug.	Teknisk forvaltning tilbyder boligselskabet grunden til den ny lavere pris.	Beliggenhed ligger fast.							
2002 sept.	Det reviderede dispositionsforlag præsenteres for projektgruppemøde.		Der er enighed om hovedkoncept.	Der er enighed om. Bebyggelsestype, Boligtype					Der er enighed om design af udearealet
2002 dec.	Første projekteringsgruppemøde afholdes i rådgivergruppen.					Der er enighed om. Fællesområder.			
Byrådets skema A godkendelse, herefter følger:									
2. Projekteringsfasen									
3. Udbuds og kontraktfasen									
2003 marts	Projektgruppen overgiver kompetencen til rådgivergruppen.				Der er enighed om Tilgængelighed.			Der er enighed om Farver og lys.	Udearealer ligger fast.
2003 maj	Skema B forberedes – samlet anskaffelsessum.				Det samlede projektmateriale fremsendes til teknisk forvaltning og byråd. husleje kr./m <sup>2</sup> 858 kr.				
Byrådets skema B godkendelse, herefter følger:									
4. Udførelsesfasen									
2004 sept.	Projektgruppemøde, De fleste beslutninger der relatere sig til "teknologi" er taget, men enkelte forhold diskuteres s fx løfteteknologi, EDB og telefon installation mm.						Enighed om Indretning og Teknologi		
2005 jan.	Byggeriet er klart til indflytning								
5. Afleveringsforretning og garantiperiode, herefter følger:									
Byrådets skema C godkendelse									

I den forbindelse kan det konkluderes, at de beslutninger, der har størst økonomisk og bygningskonstruktionsmæssig betydning for plejeboligbyggeriets endelige pris, og som er irreversible, tages først.

Beslutninger, der har mindre betydning for plejeboligbyggeriets endelige pris og kan laves om, udskydes til det er nødvendigt at tage dem for ikke at sinke rådgivernes projekteringsarbejde. Et eksempel på dette er farvevalget, der hænger snævert sammen med valget af overfladetyper. Prisen på malingen er stort set den samme uanset farvevalg, og alle aktører er enige om, at farvevalget har stor betydning for beboernes og medarbejdernes trivsel, og beslutninger tages her forholdsvis sent. Denne mulighed for, over en længere periode, at diskutere farvers betydning for beboerne er således til stede, men der sker ikke en struktureret diskussion med udgangspunkt i evidensbaseret viden, idet det ikke er muligt for aktørerne at henvise direkte til en sådan viden. Men der diskuteres ud fra erfaringsbaseret viden.

Projektgruppens opgave er, at få enderne til at mødes inden for det angivende rumprogram og den politisk fastsatte pris. Reelt er både rådgivere og den private bygherre interesserede i at tage så mange beslutninger så tidligt som muligt i forløbet for at reducere muligheden for eventuelle økonomiske overskridelser. Men herved mindskes muligheden for diskussion og indhentning af evidensbaseret viden senere i beslutningsprocesforløbet, idet projektgruppen i løbet af kort tid skal forholde sig til mange forhold.

En gennemgang af sagsdokumenterne viser også, at en række beslutninger vedrørende projekteringsfasen og udbuds- og kontraktfasen (skema B) reelt er diskuteret og måske truffet, under ide- og planlægningsfasen og før skema A godkendelsen. Fx er det forslag, der fremsendes

til projektgruppen, indeholdende et forslag til en fuldstændig beskrivelse af materiale og farveoversigt på indvendige og udvendige overflader, udarbejdet af rådgiverne allerede under ide- og planlægningsfasen. Herved styres forløbet af projektgruppens arbejde efterfølgende af rådgiverne.

Denne styring var ikke til stede under hele udarbejdelsen af projektmaterialet frem til ide- og planlægningsfasens afslutning og skema A godkendelsen, og det resulterede i, at et alternativt, billigere hovedkoncept for plejeboligbebyggelsen blev valgt sent i forløbet, umiddelbart før færdiggørelsen af ide- og planlægningsfasen (skema A).

De beslutninger, der knytter sig til de ”trivselsskabende fysisk arkitektoniske elementer”, kan opdeles i tre typer af ”point of no return” beslutninger:

Type 1. beslutninger: Irreversible beslutninger knyttet til ide- og planlægningsfasen (og fremsendelsen af skema A). - 1. Beliggenhed, 2. Plejeboligbebyggelsens hovedkoncept, 3. Bebyggelsestype og boligtype. Sagsdokumentstudierne viser, at der tale om, at grunden købes til en aftalt pris, og plejeboligbyggeriets placering på grunden fastlægges. Dermed fastlægges også prisen for, hvad selve huset må koste, idet der er enighed om plejeboligbebyggelsens hovedkoncept samt bebyggelsestype og boligtyper i projektgruppen.

Type 2. beslutninger: Delvist irreversible beslutninger knyttet til tema 1. 2 og 3, men med mulighed for på detailniveau at lave ændringer, der ikke går ud over beslutninger truffet under tema 1. 2 og 3. Beslutningerne er knyttet til fremsendelsen af projekteringsfasen og udbuds- og kontraktfasen (skema B) - 5. Fællesområder,



7. Farver, lys, udformning og materialer 4. Tilgængelighed. Sagsdokumentstudierne viser, at projektgruppen løbende diskuterer disse "trivselsskabende fysisk arkitektoniske elementers" betydning, men at hoveddiskussionen og en række uformelle beslutninger vedrørende dem tages allerede under ide- og planlægningsfasen i forbindelse med godkendelsen (skema A).

Type 3. beslutninger: Beslutninger, der kan ændres og udskydes, til der er "behov" for, at de tages formelt frem til færdiggørelsen af projekteringsfasen og udbuds- og kontraktfasen (skema B), men reelt fortsætter diskussionerne, og nogle beslutninger tages, mens plejeboligbebyggelsen er under opførsel. Disse

beslutninger knyttes til områder, hvor prisen er fastlåst, fx inventar må koste så og så meget osv. Der er tale om 6. Indretning og teknologi.

Sagsdokumentstudierne viser fx, at beslutninger omkring personløfter m.m. først tages under byggeriets opførelse og i høj grad er determineret af, om der er penge tilbage i byggeprojektet, men også af om det er en værdig løsning for beboerne. De endelige beslutninger i projektgruppen omkring fx overflader (i den konkrete sag er det ikke noget problem, da licitationsprisen passer) tages i forbindelse med gennemgangen af licitationsmaterialet efter projekteringsfasen, udbuds- og kontraktfasen, skema B godkendelsen og indkøb af møbler under byggeriets opførsel i "omvendt licitation".

### 4.3 At afdække hvilke forhold, beslutningstagerne mener, har trivselsmæssig betydning for den kommende beboer

Hverken i de indsamlede sagsdokumenter eller i de analyserede interview nævner beboeraktøren selvstændigt begrebet trivsel (som det er brugt i forskningsprojektets baggrundsdokumenter), selvom begrebet nævnes få gange. Men aktørerne diskuterer de ”trivselsskabende fysisk arkitektoniske elementer” gennem hele forløbet. De kalder bare det, de diskuterer, noget andet, eller også navngiver de ikke det diskuterende.

En analyse specielt af de indhentede interviews viser derfor også, at der ikke i projektgruppen er entydige svar på hvilke ”trivselsskabende fysisk arkitektoniske elementer”, der har trivselsmæssig betydning for de fremtidige beboere i plejeboligbebyggelsen i praksis.

Ofte fremtræder diskussionen om ”trivselsskabende fysisk arkitektoniske elementer” blandt aktørerne i idégruppen og i projektgruppen som udspændt mellem flere hensyn, knyttet til den baggrund og de interesser de enkelte aktører repræsenterer.

Et godt eksempel på dette er diskussionen om boenhederne, som i sig selv repræsenterer en konstruktion (boenhederne er rammen om den enkelte bolig og dermed en del af beboernes hjem).

Idealet for aktørerne i projektgruppen er her tanken om ”hjemmet” (her forstået som beboernes tidligere hjem), men en række hensyn umuliggør rekonstruktionen af beboerens tidligere ”hjem” i plejeboligbebyggelsen, fx plejeboligens størrelse og beboerens fysiske situation. For at kompensere for det, samles en række plejeboliger i en boenhed med tilknyttede kollektive faciliteter som fællesrum, køkken- og vaskefunktioner i boenhederne.

Konkrete eksempler på modsætningsforhold i casen som projektgruppens diskussioner om trivsel spændes ud imellem			
Beliggenhed	Den ideelle grund	↔	Lav grundpris
Plejeboligbebyggelsens hovedkoncept	En gruppe- / klyngestruktur i et plan m/ egen terrasse ved hver bolig	↔	En kamstruktur i en til to etager, ikke alle har adgang til egen terrasse
Bebyggelsestype, boligtype	En stor boenhed, den enkelte boenhed indrettet med institutionspræg	↔	En overskuelig og lille boenhed med den enkelte bolig indrettet som et hjem
Tilgængelighed	Høj tilgængelighed mellem fælles- og private arealer	↔	Lav tilgængelighed mellem fælles- og private arealer
Fællesområder	Være med store, samlede, centrale, veldisponerede områder	↔	Være med små, spredte, perifere områder, der understøtter boenhederne
Indretning og teknologi	Muligheden for rationalisering og standardisering af arbejdsliv og arbejds gange (indretning, rengøring og pleje).	↔	Mulighed for at skabe varierede oplevelser af dagligliv og varierede arbejds gange (indretning, rengøring og pleje).
Farver, lys, udformning og materialer	Skal medvirke til at rationalisere og effektivisere drift og vedligehold	↔	Skal medvirke til at give unikke oplevelser og mulighed for socialt samvær med andre og sikre en god stemning
Udearealer	Skal drives med minimum af omkostninger	↔	Skal kunne give brugerne og medarbejdere oplevelser

Der er enighed i projektgruppen om, at hvis antallet af plejeboliger og dermed antallet af beboere i boenheden bliver for lille og beboerne for svage, kan det gå ud over det fælles sociale liv, der leves i boenhederne. Et andet forhold er, at det kan i sådan en lille boenhed blive svært for medarbejderen at arbejde rationelt, og arbejdet kan over tid være meget lidt fagligt stimulerende for den enkelte medarbejder, medmindre medarbejderne har mulighed for at skifte mellem forskellige boenheder.

På den anden side ligger der en mulighed for at skabe et hverdagsliv, der er trygt og overskueligt for både beboere og medarbejdere. Projektgruppen er også enig om, at de omvendte forhold gør sig gældende, hvis boenheden bliver for stor. Set i det lys er det svære beslutninger, der træffes i projektgruppen, som ikke altid vil kunne tilgodese alles interesser, hvilket alle aktører er enige om.

Diskussionerne i idégruppen og projektgruppen kan også beskrives som værende udsprengt mellem en række forskellige udgangspunkter som:

- *bygherreorganisationen – driftsorganisationen*
- *ansatte – beboere*
- *arbejdsplads – hjem*
- *fælles liv - privat liv*
- *fælles områder - private områder*
- *anlægsøkonomiske - driftsøkonomiske betragtninger*
- *svage beboere – stærke beboere*

*og sidst men ikke mindst*

- *institution – hjem*

I tabellen efterfølgende er derfor gengivet den lidt forenklede dualitet, som de ”trivselsskabende fysiske arkitektoniske elementer” primært spændes ud mellem af

aktørerne i interviewene. Dermed præsenteres også en række af de interessekonflikter, som projektgruppen gennem sit arbejde måtte løse igennem beslutningsprocesforløbet, og som reelt resulterede i den konkrete fysiske udformning af plejeboligbebyggelsen.

I den forbindelse spiller arkitekten en meget central rolle som proceskonsulent og den der fysisk præsenterer løsninger i form af skitser og tegninger. Arkitekten er personen, der kan omsætte ord og tanker til fysiske elementer. Med udgangspunkt i disse skitser er det hans opgave at formulere de fysiske kompromiser mellem aktørerne og de endelige løsninger ved at give dem form. Med sin uddannelsesmæssige erfaring og faglige professionelle baggrund står arkitekten både som en forløser af beslutningsprocessens beslutninger, men også som en ”bagstopper”, som må afvise idéer, der ikke er realiserbare.

Ofte baserer arkitekten imidlertid sine forslag til løsninger på egne og andres erfaringer (referencer til andre byggerier) og kan have svært ved at gendrive eller argumentere for beslutninger, idet arkitekten ikke kan trække på evidensbaseret viden, fordi den ikke altid er til rådighed. Arkitekten må derfor basere sit arbejde på en kombination af faglighed, kreativitet, intuition og konkrete praktiske erfaringer, som vedkommende selv eller andre har gjort, samt - og måske vigtigst af alt - hensynet til plejeboligbebyggelsens samlede økonomi.

I den konkrete case var der generelt i projektgruppen enighed om, at valget af ”trivselsskabende fysiske arkitektoniske elementer” skulle sikre et billede af og et liv i plejeboligbebyggelsen, som mere minder om livet i et privat hjem end i en offentlig institution, og at man kunne konstruere sig frem

til en sådan fysisk ramme/kulisse for de liv, der skulle leves af beboerne her.

Med udgangspunkt i den efterfølgende figur og det analyserede materiale er det som nævnt muligt at pege på nogle af de principielle forhold, som beslutningsprocessen er udspændt over. Listen over forhold er ikke fuldstændig, men viser, at der er en række iboende konflikter vedrørende de trivselsmæssige aspekter ved boligmæssige elementer i plejeboligbebyggelser, som kommer til at indgå som en integreret del af

beslutningsprocessen omkring realiseringen af plejeboligbebyggelsen og som aktørerne principielt med fordel kunne forholde sig mere direkte til.

Endelig skal der peges på, at specielt i forhold til udformningen af den enkelte bolig er tilgængelighedskrav, vejledninger og lovgivning helt bestemmende for hvordan den ”lille bolig” kan indrettes, når de økonomiske rammer er blevet lagt fast for hele plejeboligbebyggelsen.

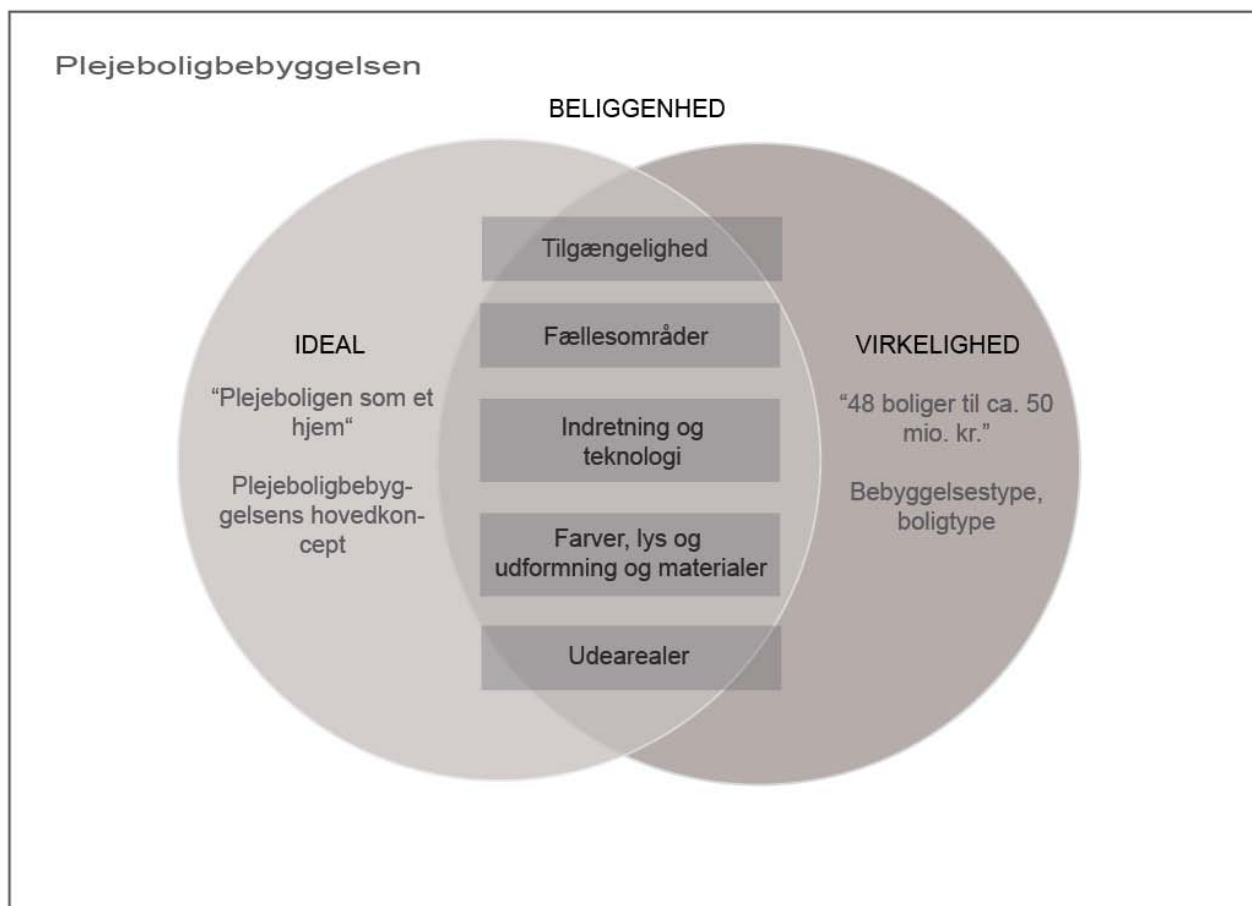


## 5.0 KONKLUSION

På et overordnet plan kan man generelt tolke indholdet i langt de fleste sagsdokumenter samt aktørernes udsagn i de efterfølgende interview som værende rettet mod at skabe en plejeboligbebyggelse med et højt niveau af trivsel og tryghed for de enkelte beboere og medarbejdere. Det fælles konstruerede ideal er her lidt forenklet udtrykt i en plejeboligbebyggelse, indeholdende boenheder og boliger, der giver mulighed for, at beboerne kan forsætte det liv, som beboerne levede i deres hjem, før de kom til plejeboligbebyggelsen. Bebyggelsen skal via sin udformning kompensere for den situation de fleste beboere er kommet i primært på grund af alder. Og der er fra aktørside, fra den private bygherre og fra rådgiversider, over medarbejder repræsentanter til brugerrepræsentanter principielt enighed om at hjemmet, her forstået som det private hjem, er idealet for den nye bolig.

I praksis repræsenterer de forskellige aktører i beslutningsprocessen forskellige interesser og har forskellige typer af ansvar, som de varetager under beslutningsprocesforløbet, og dermed er der skabt et grundlag for interessekonflikter. Set i det lys er det nærliggende at opfatte beslutningsprocesforløbet som den ramme, idealet må tilpasses, for at plejeboligbebyggelsen kan realiseres.

I den forbindelse er det vigtigt at klargøre, at den endelige pris for plejeboligbebyggelsen samt størrelsen (antal boliger m.m.) for plejeboligbebyggelsen kendes, da arbejdet i den formelt nedsatte projektgruppe opstartes. Den er dikteret af det huslejeniveau, man har lagt i forvaltningen/kommunalbestyrelsen og af bygherren, og at der enighed om at denne pris ikke kan ændres.



Beslutningsprocesforløbet frem mod realiseringen af plejeboligbebyggelsen er velstruktureret og her defineret ved kommunalbestyrelsens godkendelse af: 1. Ide- og Planlægningsfasen efterfulgt af skema A godkendelsen, 2. Projekteringsfasen og 3. Udbuds- og kontraktfasen efterfulgt af skema B godkendelsen og 4. Udførelsesfasen samt 5. Afleveringsforretning og garantiperiode efterfulgt af skema C godkendelsen.

Hensigten med disse skemagodkendelser er på den ene side at sikre, at plejeboligbebyggelser, som er støttet af det offentlige, på intet tidspunkt overskrider det økonomiske niveau, dikteret af huslejen, der er udmeldt politisk før beslutningsprocesforløbet startede op og på den anden side at sikre, at plejeboligbebyggelsen realiseres.

I den forbindelse er det værd at nævne, at begrebet trivsel kun er brugt sjældent af aktørerne i forbindelse med arbejdet med de trivselsmæssige aspekter ved boligmæssige elementer i plejeboligbebyggelser, som forskningsprojektet fokuserer på: 1. Beliggenhed; 2. Plejeboligbebyggelsens hovedkoncept; 3. Bebyggelsestype, boligtype; 4. Tilgængelighed; 5. Fællesområder; 6. Indretning og teknologi; 7. Farver, lys, udformning og materialer; 8. Udearealer.

Det er dog muligt via analyser af sagsdokumenter og udsagn fra aktørerne at vise, at aktørerne i beslutningsprocessen tillægger disse elementer stor værdi og bruger tid på dem under forløbet. Det sker ud fra en række forskellige, ofte personlige, forudsætninger og egne personlige erfaringer indhentet via fagblade, praktiske erfaringer eller vejledninger og med udgangspunkt i de interesser, de nu en gang repræsenterer og er sat til at repræsentere i projektgruppen. Udgangspunktet er med andre

ord ikke direkte analyser af plejeboligbebyggelsens fremtidige beboeres situation.

Analyser af sagsdokumenter og interview viser, at aktørerne er professionsrelaterede og dermed præget af deres uddannelses-, professionelle og arbejdsmæssige erfaringer. I den forbindelse spiller arkitekten en central rolle, som den aktør, der evner at udtrykke disse udsagn i fysiske løsninger og skitser, samt er den aktør, der laver tegningerne til plejeboligbebyggelsen.

De trivselsmæssige aspekter ved boligmæssige elementer i plejeboligbebyggelser kommer i spil mellem aktørerne i forhold til den økonomiske og konstruktive betydning de har. Mere generelt kan siges, at adskillige beslutninger vedrørende disse elementer træffes meget tidligt i forløbet, allerede under ide- og planlægningsfasen. Dette sker for at kunne estimere plejeboligbebyggelsens pris så præcist så muligt. Figuren s. 61 antyder, hvilken rækkefølge elementerne kunne indgå i, og hvordan de kunne hænge sammen. Et konkret eksempel på sammenhængen mellem overvejelser om trivsel, konstruktion og økonomi er fx, at projektgruppen må vælge et helt andet alternativt hovedkoncept for plejeboligbebyggelsen for at få en acceptabel husleje.

Fælles for aktørernes behandling af de trivselsmæssige aspekter ved boligmæssige elementer i plejeboligbebyggelser, både i idégruppen og senere i projektgruppen er, at der generelt ikke tages udgangspunkt i evidensbaseret viden – eller forskningsbaseret dokumentation. I den forbindelse er aktørerne bevidste om, at deres erfaringsbaserede viden har afgørende betydning for de beslutninger, der tages under beslutningsprocessen.

Et konkret eksempel er idéen om det åbne og lyse hus, hvor der anvendes meget glas, som projektgruppens aktører ønsker og har begrænset erfaringer med. Den viden, der danner grundlag for beslutninger her, er som nævnt resultatet af input fra kurser, foredrag, besøg i andre plejeboligbebyggelser eller hentet fra inspirationsoplæg i fagblade, og kombineret med den personlige viden de enkelte aktører har tilegnet sig i kraft af deres funktion som privat bygherre, rådgiver, arkitekt, medarbejder, beboer etc.

Denne situation stiller store krav til disse aktørers viden om plejeboligbyggerier, både under realisering og efterfølgende brug. I den forbindelse er og var retningslinier fra kommune, brandmyndigheder etc. nødvendige, og bruges af aktørerne, men repræsenterer kun rammer for løsningerne.

Disse konklusioner fører i denne sammenhæng til en række forslag, som kan styrke arbejdet og betydningen af trivselsmæssige aspekter ved boligmæssige elementer i plejeboligbebyggelser, med udgangspunkt i hypotesen om, at det vil styrke beslutningsprocessen kvalitet, hvis den evidensbaserede viden bliver blotlagt og tilgængelig for alle aktører:

*- For det første, at der udarbejdes evidensbaserede håndbøger, der beskriver de trivselsmæssige aspekters betydning ved boligmæssige elementer i plejeboligbebyggelser systematisk.*

*- For det andet, at der sikres reel brugerindflydelse fra de første tanker om en plejeboligbebyggelse præsenteres og ikke alene fra det øjeblik, da der officielt nedsættes en projektgruppe.*

*- For det tredje, at man tilskynder til at indhente og fremskaffe evidensbaserede viden, der kan formidles via litteratur, kurser og/eller studieture, der beskriver de trivselsmæssige aspekters betydning ved boligmæssige elementer for de aktører, der deltager i projektgruppen.*

*- For det fjerde, skal der gives mulighed for, at der sker en mere dybgående diskussion af, hvad trivsel og tryghed er for beboerne og medarbejderen, og det skal sikres, at den diskussion indlejres i beslutningsprocesforløbet.*

*- For det femte, at der mere generelt igangsættes en diskussion om levestandarder som den eneste model for plejeboligbebyggelser, og dermed om det er muligt at skabe større egne boliger og mindre fællesskab, for grupper af beboere med andre livsstile eller livsformer.*

Ovennævnte forslag søger at fokusere på behovet for at øge kvaliteten af diskussioner omkring de trivselsmæssige aspekter ved de boligmæssige elementer i plejeboligbebyggelser under beslutningsprocesforløbet. Målet er, at skabe grundlag for mere kvalificerede beslutninger, med udgangspunkt i de lovgivningsmæssige, økonomiske og organisatoriske forhold, som nu engang eksisterer i Danmark inden for dette område.





# BILAG – DOKUMENTANALYSE

Databehandling og dataanalyse: Indsamlet planmateriale, dokumenter fra sagsmapper, byggesagsreferater, sagsforløb/tidsskemaer og tegninger m.m. præsenteret kronologisk i forbindelse med kortlægning af beslutninger og aktørdeltagelse. Dette materiale er gennemgået

og brugt som udgangspunkt for de fokusgruppeinterview og interview, der er taget med de involverede aktører. Materialerne er gennemgået og systematiseret som forløbsbeskrivelser. Der er udarbejdet tidsmæssige forløb med angivelser af:

1. Overvejelser/drøftelser, der har fundet sted



2. Beslutninger og valg, der er truffet



3. Beslutningerne har kunnet ændres hvis nødvendig.



4. "Point-of-no-return" -beslutning



Dateringerne i den forløbne beslutningsprocesfremstilling henviser til dokumenter indhentet under casens dokumentanalyse, dateringen angives med år/mdr. og ikke med den dato/mdr./år, som oprindeligt er på dokumentet. Dette er begrundet i vores ønske om at anonymisere casen i denne rapport.

	<b>Overvejelser/drøftelser</b>	<b>1. Beliggenhed</b>	<b>2. Plejeboligbebyggelsens hovedkoncept</b>	<b>3. Bebyggelsestype, boligtype</b>	<b>4. Tilgængelighed</b>	<b>5. Fællesområder</b>	<b>6. Indretning og teknologi</b>	<b>7. Farver, lys og udformning</b>	<b>8. Udearealer</b>
	<b>0. Den uformelle fase.</b>								
1998 nov.	Lokalområdet ved ældrerådet, samarbejdsudvalget, sikkerhedsudvalget og den samlede ledergruppe, indstiller til kommunens ældre og handicapforvaltning, at der laves 68 erstatningsboliger samt indrettes centeraktivitet og findes en grund til plejeboligbebyggelse i lokalområdet.								
2000 marts	Boligselskabet laver en første økonomiberegning på økonomien i plejeboligprojektet.								
2000 juli	En idégruppe sammensat af områdelederen melder sine ønsker ind til plejeboligprojektet.  Idégruppens drømme og værdigrundlag fastlægges	Den valgte byggegrund nævnes første gang af lokalområdet	To etages byggeri med 48 boliger af 38 til 42 m <sup>2</sup> størrelse.						
2000 juli	Den rådgivende ingeniør laver for boligselskabet den første undersøgelse af byggemulighed for plejeboligbebyggelsen på den senere byggegrund.								
2000 dec.	Kommunen igangsætter arbejde med forberedelse af lokalplan for grundarealet. Teknisk forvaltning indkalder til møde	Forberedelse af lokalplan							
2001 feb.	Et forslag til et officielt byggeprogram for plejeboligbebyggelsen fremsendes fra kommunens ældre- og handicapforvaltningen til lokalområdet.		Max 48 boliger på 42,7 m <sup>2</sup> (planløsning vedlagt), husleje kr. 750 pr. m <sup>2</sup> . fire boenheder						
2001 maj	Et supplement til det uofficielle program lavet af lokalområdet idégruppe, fremsendes i form af værdigrundlag for plejeboligprojekt til kommunens ældre- og handicapforvaltning.								

2001 maj	Resultatet af spørgeskemaundersøgelse lavet af idégruppen samt liste med forslag til indretning af plejeboligerne og deres fællesarealer fremsendes til kommunens ældre- og handicapforvaltning.		Idégruppen fremlægger en liste over ønsker til indretning af plejeboligerne og deres fællesarealer.						
	<b>Byggesagen startes officielt op, herefter følger:</b>								
	<b>1. Ide- og planlægningsfasen.</b>								
2001 juli	Første officielle møde i projektgruppen. Bygherren har valgt rådgiver ved prækvalifikation og indkalder via sin bygherrerådgiver til og det første officielle projektgruppemøde i plejeboligbebyggelsen. På mødet gennemgås de to hovedkoncepter (programmer), kommunens officielle, godkendt af direktøren for ældre- og handicapforvaltning og lokalområdets udarbejdet af idégruppen.								
2001 aug.	De to hovedkoncepter diskuteres, og projektgruppen beslutter at tage en beslutning på næstkommende møde.								
2001 aug.	Idégruppens eller "brugergruppens" forslag vælges af projektgruppen og arkitekten uarbejder et nyt dispositionsforslag med udgangspunkt i det valgte hovedkoncept, blandt andet tegltag.		Første forslag, idégruppens hovedkoncept vælges af projektgruppen, 2 etager, tegltag, 2 etager, 2 store stokke.						
2001 sept.	Bygherrerådgiver udtrykker bekymring for plejeboligbebyggelsens økonomi og beder rådgivergruppen om en indstilling og kalkulation.								
2001 okt.	Teknisk forvaltning kan ikke godkende hovedkonceptets overskridelse af en maksimal højde på 2,5 – 3,0 meter, som tegltaget på plejeboligbebyggelsen vil medføre, og peger på, at der må gives dispensation, eller behandlingen af lokalplanen må gå om.								
2001 okt.	Nyt dispositionsforslag for plejeboligbebyggelsen med fladt tag fremsendes fra rådgiver.		Andet forslag, det alternative hovedkoncept, fremsendes til projektgruppen, og der beregnes en pris på dette, 2 etager, fladt tag, 3 mindre stokke.						
2001 nov.	Anskaffelsessummen for hovedkonceptet beregnes til kr. 61.314.215, uden servicearealer.								
2001 dec.	Bygherrerådgiver forbereder sparerunde, det meddeles fra rådgivere, at det foreliggende projekt har en anskaffelsessum på kr. 61.315 000. Den reelle anskaffelsessum skal være 50.655.000 med udgangspunkt i anbefalinger fra kommunens tekniske forvaltning – udgangspunktet er her andre lign. plejeboligbebyggelsen.								
2002 jan.	Skema A, Tegningsmateriale på dispositionsplanniveau fremsendes fra rådgiver indeholdende hovedkonceptet med materialet fremsendes et alternativ hovedkoncept for plejeboligbebyggelsen med fladt tag								
2002 feb.	Begge hovedkoncepter for lejeboligbebyggelsen gennemgås af rådgivergruppe, og bygherre samt bygherrerådgiver, og en række løsninger		Forslag B vælges, og der arbejdes nu med en maksimal husleje på kr./m2 850 udgangspunktet er stadigvæk 48 boliger. Det anbefales, at man sænker anskaffelsessummen på plejeboligbebyggelsen og vælger det alternative hovedkoncept.						

	anbefales.								
2002 aug.	Teknisk forvaltning tilbyder boligselskabet grunden til den ny lavere pris.	Beliggenhed ligger fast.							
2002 sept.	Det endelige dispositionsforslag og hovedkoncept for plejeboligbebyggelsen godkendes, og rådgivergruppen anbefaler, at løsningerne tager udgangspunkt i husleje på kr./m 2.850 og et fladt tag.								
2002 sept.	Det reviderede dispositionsforlag præsenteres for projektgruppemøde.		Enighed om hovedkoncept.	Enighed om bebyggelses type og boligtype.					Forslag til design af Udearealer.
2002 nov.	Forslag til materiale og farveoversigt fremsendes fra privat arkitekt-rådgiver med oversigt over de valgte materialer, der danner grundlag for den endelige skema A pris.				Forslag til materiale og farveoversigt fremsendes til projektgruppen		Niveau for teknolog i fastlagt		
2002 dec.	Første projekteringsgruppemøde afholdes i rådgivergruppen.					Enighed om Fællesområder.			
<b>Byrådets skema A godkendelse, herefter følger:</b>									
<b>2. Projekteringsfasen</b> <b>3. Udbuds og kontraktfasen</b>									
2003 jan.	Kommunen meddeler bygherre, at der er sket en skema A godkendelse af plejeboligbebyggelsen med en anskaffelsessum på kr. 49.995.000 ved byrådsmøde afholdt den 9. december 2002.								
2003 jan.	Oversigt fremsendes fra kommunens ældre- og handicapforvaltning og den offentlige rådgiver over hvad projektgruppen skal godkende/diskutere frem til licitationen og skema B. godkendelsen						En brutto liste over fortrins problemer, der knytter sig til udvendig og indvendig aptering af plejeboligprojektet.		
2003 feb.	Projektgruppens præsenteres for en række løsninger knyttet til projekteringen af plejeboligprojektet indre.								
2003 feb.	Rådgivermøde, hvor en fuldstændig liste over materiale og farver mm. dateret 27. november 2002 præsenteres.								
2003 marts	Projektgruppen overgiver kompetencen til rådgivergruppen.				Enighed om Tilgængelighed.			Enighed om Farver og lys.	Enighed om Udearealet
2003 maj	Licitation godkendt med kr. 50.608.000 efter udbud i fag entreprise licitation								
2003 maj	Skema B forberedes – samlet anskaffelsessum. Det samlede projektmateriale fremsendes til teknisk forvaltning og byråd., husleje kr./m2 858				Projektet rummer nu 46 1-rums boliger á ca. 70 m2 og 2 2-rums boliger af ca. 80 km2				

	<b>Byrådets skema B godkendelse, herefter følger:</b>								
	<b>4. Udførelsesfasen</b>								
2003 aug.	Projekteringsgruppemøde, her annonceres godkendelse af skema B og dermed en anskaffelsessum på kr. 50.608.000.								
2003 nov.	Rådgivergruppen holder første byggemøde.						Enighed om Indretning og Teknologi.		
2004 april	Rejsegilde								
2004 sept.	Projektgruppemøde, De fleste beslutninger der relatere sig til "teknologi" er taget, men enkelte forhold diskuteres som fx løfteteknologi, EDB og telefon installation mm.								
2004 nov.	Aflevering fra håndværkere er pr. 26. november 2005								
2005 jan.	Lejemålet overtages med husleje fra 1. januar 2005. Byggeriet er klart til indflytning.								
	<b>5. Afleveringsforretning og garantiperiode. Herefter følger:</b>								
	<b>Byrådets skema C godkendelse.</b>								

Servicestyrelsen  
Skibhusvej 52B, 3  
5000 Odense C  
Tlf. 72 42 37 00  
[servicestyrelsen@servicestyrelsen.dk](mailto:servicestyrelsen@servicestyrelsen.dk)  
[www.servicestyrelsen.dk](http://www.servicestyrelsen.dk)